Schwäbisch Gmünd
Zwischen Himmel und Erde

WALDSTETTEN
Im Herzen der Drei-Kaiser-Berge

Verwaltungsgemeinschaft
der
Stadt Schwäbisch Gmünd
und der
Gemeinde Waldstetten

„Flächennutzungsplan 2035“

Entwurf

T E I L 2

B E G R Ü N D U N G

Stand: 22.03.2024

G+H Ingenieurteam, Heidenheimer Straße 3, 89537 Giengen a. d. Brenz
Tel.: 07322 / 90 490 – 00, E-Mail: info@gh-ingenieurteam.de

G+H
IngenieurTeam

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Flächennutzungsplanung ... 1

1.1 Aufgabe und Inhalt des Flächennutzungsplans ... 1
1.2 Integration des Landschaftsplans, Umweltprüfung ... 2
1.3 Rechtsgrundlagen ... 2
1.4 Anlass der Neuaufstellung ... 2
1.5 Wesentliche Inhalte der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ... 3
1.6 Vorgehensweise bei der Umsetzung des Flächennutzungsplans ... 3

2. Planerische Vorgaben ... 4

2.1 Beschreibung des Plangebietes ... 4
2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ... 4
2.2.1 Raumstruktur und Raumgliederung ... 4
2.2.2 Zentralörtliche Einstufung und Aufgaben ... 5
2.2.3 Wohnbauflächenentwicklung ... 5
2.2.4 Gewerbeflächenentwicklung ... 6
2.2.5 Freiraumstruktur des Regionalplans ... 6
2.3 Gemeindliche Entwicklungsziele ... 8
2.3.1 Ziele der Stadtentwicklung ... 8
2.3.2 Gemeindliche Entwicklungsziele in Waldstetten ... 11
2.3.3 Landschaftsplanerische Ziele ... 11
2.3.4 Ziele einer nachhaltigen Energieversorgung ... 12

3. Siedlung und Bevölkerung ... 14

3.1 Siedlung ... 14
3.1.1 Siedlungsgeschichte und –entwicklung ... 14
3.1.2 Siedlungsstruktur und –dichte ... 16
3.2 Bevölkerungsdaten ... 18
3.2.1 Bevölkerungsverteilung ... 18
3.2.2 Bevölkerungsstruktur ... 19
3.2.3 Bevölkerungsentwicklung ... 20
3.3 Bevölkerungsprognose ... 23
3.3.1 Bevölkerungsprognose für Schwäbisch Gmünd ... 23
3.3.2 Wanderungstendenzen für Schwäbisch Gmünd ... 24
3.3.3 Bevölkerungsprognose für Waldstetten ... 25
3.4 Grundlagen für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung ... 26
3.4.1 Allgemeines ... 26
3.4.2 Methodik ... 27
3.4.3 Struktur ... 27
3.4.4 Erwartete Einwohnerzahl ... 29

4 Wohnen ... 31

4.1 Beiträge zur flächensparenden Siedlungsentwicklung ... 31
4.1.1 Baulückenkataster ... 31
4.1.2 Nutzung innerörtlicher Potentiale nach § 34 BauGB ... 31
4.1.3 Nutzung innerörtlicher Potentiale nach § 13a BauGB ... 32
4.2 bestehende Flächenpotenziale ... 33
4.2.1 Potenziale im Innenbereich ... 34
4.2.2 Außenentwicklung ... 37
4.3 Bedarf für Wohnbauflächen ... 42
4.3.1 Rechenweg ... 42
4.3.2 Ergebnis ... 43
4.3.3 vorliegende Bewerbungen für Bauplätze ... 46
4.4 Reflektion des Ergebnisses und Fazit ... 47
4.5 Geplante Wohnbauflächen ... 47

4.5.1 Wohn- und Mischbauflächen in Schwäbisch Gmünd ... 47
4.5.2 Wohnbauflächen in Waldstetten ... 75
4.5.3 Zusammenstellung der Wohnbauflächen ... 78
4.6 Denkmalschutz und Stadtsanierung ... 82
4.6.1 Kulturdenkmäler, Gesamtanlagen ... 82
4.6.2 Bodendenkmäler ... 82
4.6.3 Städtebauliche Sanierungen ... 83
4.6.4 Hinweise zum Denkmalschutz (§§ 20 und 27 DSchG) ... 83

5. Wirtschaft, Arbeit und Versorgung ... 85

5.1. Wirtschaft ... 85
5.1.1 Bisherige Wirtschaftsentwicklung ... 85
5.1.2 Bestehende Wirtschaftsstruktur ... 86
5.1.3 Ziele der kommunalen Wirtschaftspolitik ... 87
5.2 Arbeitsmarkt ... 88
5.2.1 Erwerbstätigkeit ... 88
5.2.2 Pendleraufkommen ... 89
5.2.3 Arbeitsstätten ... 89
5.3 Gewerbeflächen ... 89
5.3.1 Vorhandene Gewerbestandorte ... 89
5.3.2 Gewerbeflächenbedarf für Schwäbisch Gmünd und Waldstetten ... 90
5.3.3 ...Geplante Gewerbeflächen/ Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter in Schwäbisch Gmünd ... 111
5.3.4 Geplante Gewerbeflächen in Waldstetten ... 119
5.3.5 Zusammenstellung der geplanten Gewerbeflächen ... 119

6 Einzelhandel ... 122

6.1 Einzelhandelskonzepte ... 122
6.2 Bestehende Sonderbauflächen für Einzelhandel ... 125

7. Verkehr ... 126

7.1 Einfluss der Siedlungsentwicklung auf die Verkehrsentwicklung ... 126
7.2 Fußgängerverkehr ... 126
7.3 Radverkehr ... 126
7.4 Öffentlicher Verkehr ... 127
7.4.1 Städtischer Busverkehr ... 128
7.4.2 Fernbusse ... 128
7.4.3 Regionaler Schienenpersonenverkehr ... 128
7.5 Motorisierter Individualverkehr ... 130
7.5.1 Straßennetz ... 130
7.5.2 Ruhender Kfz-Verkehr ... 131
7.5.3 Nachhaltige Mobilität ... 131
7.6 Güterverkehr ... 133
7.7 Hinweis: Abstandsflächen an Kreisstraßen ... 133

8. Gemeinbedarfseinrichtungen und Freizeit ... 134

8.1 Schulen ... 134
8.2 Hochschulen, Fachschulen, Weiterbildung ... 135
8.3 Frühe Bildung ... 135
8.4 Jugendeinrichtungen ... 136
8.5 Senioren ... 137
8.6 Soziale und Medizinische Einrichtungen ... 137
8.6.1 Geplante Sonderbaufläche „Pflege“ ... 137
8.7 Religiöse Einrichtungen ... 138
8.8 Friedhöfe ... 138
8.9 Kleingärten, Wochenendhaus- und Gartenhausgebiete ... 138
8.10 Spielplätze ... 138

8.11 Versammlungs-, Sport- und Freizeitstätten ... 139
8.11.1 Bestand ... 139
8.11.2 Geplante Sportstätte ... 139
8.12 Kulturelle Einrichtungen ... 140
8.13 Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr ... 140

9. Technische Infrastruktur, Wasserwirtschaft und Immissionsschutz ... 141

9.1 Ver- und Entsorgung ... 141
9.1.1 Wasserversorgung ... 142
9.1.2 Fernwärmeversorgung ... 142
9.1.3 Stromversorgung ... 143
9.1.4 Gasversorgung ... 143
9.1.5 Pipelines ... 144
9.1.6 Richtfunktrassen ... 145
9.1.7 Abwasserbeseitigung ... 145
9.1.8 Abfallbeseitigung ... 148
9.1.9 Flächen für Freiflächen - Fotovoltaikanlagen ... 148
9.2 Wasserwirtschaft ... 151
9.2.1 Wasserschutzgebiete ... 151
9.2.2 Überschwemmungsgebiete ... 151
9.2.3 Oberflächengewässer ... 151
9.2.4 Starkregen ... 151
9.2.5 Projekt RESI extrem II – Resilienzbildung nach Extremereignissen ... 152
9.2.6 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ... 156
9.3 Immissionsschutz ... 156
9.3.1 Verkehrslärm ... 156
9.3.2 Sportanlagenlärm ... 157
9.3.3 Gewerbeimmissionen ... 157
9.3.4 Altlasten ... 158

10. Natur und Landschaft ... 160

10.1 Schutzgebiete und Biotope ... 160
10.1.1 Naturschutzgebiete ... 160
10.1.2 Landschaftsschutzgebiete ... 160
10.1.3 FFH-Gebiete ... 160
10.1.4 § 33 Biotope und Waldbiotope ... 160
10.1.5 Naturdenkmale ... 161
10.1.6 Streuobst ... 161
10.2 Integration landschaftsplanerischer Darstellungen ... 161
10.2.1 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ... 162
10.2.2 Landschaftsschutzwürdige Bereiche ... 162
10.2.3 Wertvolle Landschaftselemente ... 162
10.2.4 Schützenswerte Grünbestände ... 163
10.2.5 Grünzäsuren ... 163
10.2.6 Gestaltung von Ortseingängen ... 164
10.3 Landwirtschaft ... 165
10.4 Forstwirtschaft ... 167

11. Übersicht über Planänderungen aufgrund bestehender Nutzungen ... 168

12. Übersicht über die Herausnahme von Flächen aus dem Flächennutzungsplan ... 188

1. Anlass der Flächennutzungsplanung

1.1 Aufgabe und Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 (1) BauGB als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar, in diesem Fall für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten.

Als Entwicklungskonzept bis zum Jahr 2035 steuert der Flächennutzungsplan die Bodennutzung im Gebiet beider Gemeinden, indem er die Ziele der Raumordnung auf Ebene der Bauleitplanung umsetzt und die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen mit den einzelnen Fachplanungen abstimmt. Nachfolgende Planungen können dadurch mit einem deutlich reduzierten Abstimmungsaufwand durchgeführt werden. Für alle Bebauungspläne gilt das Entwicklungsgebot, d.h. sie sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und haben dessen Darstellungen zu konkretisieren.

Als vorbereitender Bauleitplan erzeugt der Flächennutzungsplan im Gegensatz zum verbindlichen Bebauungsplan keine Rechtswirkungen gegenüber der Öffentlichkeit. Nichtsdestotrotz bindet er alle betroffenen Behörden in ihren Planungen. Nur bei der Genehmigung von Vorhaben im Außenbereich kann der Flächennutzungsplan auch direkte Außenwirkung für den Bürger entfalten, nämlich dann, wenn seine Darstellungen nach § 35 (3) Nr.1 BauGB als öffentlicher Belang einem privilegierten Vorhaben gemäß § 35 (1) BauGB entgegenstehen oder ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB beeinträchtigen.

Darüber hinaus kann der Flächennutzungsplan für folgende Maßnahmen eingesetzt werden:

- als Voraussetzung für den Erlass einer Entwicklungssatzung nach § 34 (4) Nr. 2, die im Außenbereich im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegt
- zur Ausübung des allgemeinen oder besonderen Vorkaufsrechtes (§ 24 (1) Nr. 5 bzw. § 25 (1) Nr. 2 BauGB)
- zur Ermittlung des Entwicklungszustandes von Bauland entsprechend § 5 (2) ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) bei der Verkehrswertberechnung von Grundstücken
- zur Zuordnung von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf Ebene des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 (2a) BauGB.

Der Flächennutzungsplan besteht aus einer Planzeichnung, dieser wird eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt. Die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen werden in die Planzeichnung in Form von Darstellungen aufgenommen. Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften festgesetzt oder in Aussicht genommen sind, werden durch nachrichtliche Übernahmen bzw. Vermerke Bestandteil des Planes. Das Gleiche gilt für nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von Gebäuden. Zudem enthält der Plan Kennzeichnungen von Tatbeständen, die sich dem planerischen Gestaltungswillen weitgehend entziehen.

1.2 Integration des Landschaftsplans, Umweltprüfung

Parallel mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde der Landschaftsplan für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft fortgeschrieben, der als landschaftsökologischer Fachbeitrag dient. In Form einer ökologischen und gestalterischen Konzeption stellt der Landschaftsplan die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der naturverträglichen Erholungsvorsorge dar. Dieser Fachbeitrag bildet eine wichtige Grundlage für die Erstellung des Flächennutzungsplans, weil ein Großteil der ökologischen Belange bereits in diesem Planwerk behandelt wird.

Der Landschaftsplan bewertet die räumliche Situation aus landschaftsökologischer Sicht. Er unterliegt damit nicht der Abwägung gegenüber anderen Belangen. Dies obliegt der gemeindlichen Gesamtplanung in Form des Flächennutzungsplans. Die Aussagen des Landschaftsplans sind daher zunächst unverbindlich. Erst mit der Übernahme in den Flächennutzungsplan erlangen sie Verbindlichkeit – zumindest für die Behörden.

Für den Flächennutzungsplan ist eine Strategische Umweltprüfung (SUP) in Form eines Umweltberichts vorzunehmen. Obwohl eine große Schnittmenge zwischen Landschaftsplan und Umweltbericht besteht, sind beide Instrumente nicht völlig deckungsgleich. Während der Landschaftsplan eine umfangreiche Bestands- und Informationserhebung sowie Entwicklungskonzepte beinhaltet, beschreibt und bewertet der Umweltbericht den geplanten Eingriff. Dafür werden die Erhebungen des Landschaftsplans und andere Grundlagen herangezogen.

Die ökologische Wirkungsprognose zum Landschaftsplan wird in den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Umweltbericht mit Wirkungsprognose bildet einen selbständigen Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan. Der Landschaftsplan und der Umweltbericht werden dem Flächennutzungsplan als Anlage beigefügt und durchlaufen mit diesem das Bauleitplanverfahren.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan wird als vorbereitender Bauleitplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs aufgestellt.

Weitere wesentliche Rechtsgrundlagen für die Planung sind:

- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung
- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Die weiteren relevanten Rechtsgrundlagen wurden beachtet. Hierauf wird im Zusammenhang mit den jeweiligen Inhalten verwiesen.

1.4 Anlass der Neuaufstellung

Für das hier bearbeitete Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit dem Zieljahr 2022 vor. Er erlangte am 22.12.2012 seine Wirksamkeit.

Bereits jetzt zeichnet sich aber eine rasante Entwicklung der Stadt Schwäbisch Gmünd ab. Es war deshalb bereits absehbar, dass bis zum Ende des Zieljahrs 2022 die Inhalte des vorbereitenden Bauleitplans nicht mehr mit den Zielen der Stadt Gmünd und auch nicht mit denen der Gemeinde Waldstetten übereinstimmen werden.

Damit der Flächennutzungsplan seiner Aufgabe der Vorbereitung und Koordination planerischer Entwicklungen gerecht werden kann, wurde bereits innerhalb einer ausreichenden Zeitspanne vor Ablauf der angestrebten „Laufzeit“ von ca. 15 Jahren mit der Neuaufstellung begonnen.

Der Aufstellungsbeschluss zum hier vorliegenden Plan wurde am 07.10.2015 vorgenommen. Die Vergabe der Planung an das Büro Junginger und Partner in Heidenheim erfolgte in derselben Sitzung.

1.5 Wesentliche Inhalte der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt die künftigen Bauflächen und sonstigen geplanten Nutzungen dar, die in den nächsten 15 Jahren entstehen sollen. Ob tatsächlich alle Gebiete in diesem Zeitraum realisiert werden, hängt von der Gesamtentwicklung innerhalb der Laufzeit bis zum Zieljahr ab. Die Flächenkulisse basiert auf den vorgenommenen Bedarfsermittlungen für Wohn- und Gewerbeflächen.

Neben den künftigen Bauflächen wird auch der Bestand dargestellt. In einigen Fällen muss der Flächennutzungsplan entsprechend zwischenzeitlich aufgestellter Bebauungspläne berichtigt werden. In anderen Fällen sind die Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplans durch die Realität überholt worden oder es ist eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt. Alle Änderungen, bei denen es sich nicht um geplante Maßnahmen, sondern um Anpassungen an den Bestand handelt, sind zur besseren Nachvollziehbarkeit in tabellarischer Form in Kap. 11 zusammengestellt.

Auch bei den nachrichtlichen Übernahmen anderer Fachplanungen gibt es Überarbeitungsbedarf. Im Straßenbau sind neue Maßnahmen in Planung bzw. bereits durchgeführt, wohingegen andere Vorhaben inzwischen verworfen worden sind.

Die parallele Fortschreibung des Landschaftsplans eröffnet die Möglichkeit, Darstellungen aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

1.6 Vorgehensweise bei der Umsetzung des Flächennutzungsplans

Es sollte schon innerhalb der geplanten Laufzeit regelmäßig überprüft werden, inwieweit die Aussagen des Flächennutzungsplans noch Gültigkeit besitzen. Kleinere Änderungen können infolge von Planungshemmnissen oder mangelnder Übereinstimmung mit einem konkreten Projekt schon nach kurzer Zeit erforderlich werden. Die nächste grundlegende Überarbeitung wird dagegen erst anstehen, wenn sich die gemeindlichen Zielvorstellungen wesentlich verändert haben, neue Rahmenbedingungen eintreten oder die Flächenreserven erschöpft sind.

Die dargestellten neuen Bauflächen entfalten noch keine Rechtswirksamkeit gegenüber dem Einzelnen, dazu bedarf es noch der Aufstellung eines Bebauungsplans. Die beiden Gemeinden können somit selbst steuern, welche Flächen sie zuerst entwickeln.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die beiden selbstständigen Gemeinden Schwäbisch Gmünd und Waldstetten, die in einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossen sind. Die Stadt Schwäbisch Gmünd bildet mit knapp 62.017 Einwohnern[1], die sich auf 11.378 ha verteilen, den Schwerpunkt innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft. Das benachbarte Waldstetten[2] kommt auf etwa 7.117 Einwohner und eine Fläche von 2.096 ha.

Seit 1973 gehören beide Gemeinden dem Ostalbkreis an, der Bestandteil der Region Ostwürttemberg ist. Die Kreisstadt Aalen, die mit etwa 67.854 Einwohnern nur unwesentlich größer als Schwäbisch Gmünd ist, liegt ca. 20 km weiter östlich. Infolge des guten Ausbaus der Verkehrsinfrastruktur in Richtung der 45 km entfernten Landeshauptstadt besteht aber auch eine starke Orientierung zur Region Stuttgart hin.

Die Verbindung nach Stuttgart und Aalen verläuft durch das dicht besiedelte Remstal, wo die Verkehrswege gebündelt sind. Auf nördlicher Seite wird dieses von den sanften Höhen des Schwäbisch-Fränkischen Waldes eingefasst. Im Süden bildet die bis auf fast 800 m ansteigende Schwäbische Alb eine deutliche Abgrenzung; dem Albtrauf sind die drei markanten Kaiserberge vorgelagert, sodass sich ein abwechslungsreiches und reizvolles Landschaftsbild ergibt.

2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan trat am 21.08.2002 in Kraft. Er enthält sowohl verbindliche Ziele, die von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen als Vorgaben zu beachten sind und für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht auslösen, als auch Grundsätze in Form allgemeiner Aussagen, die in die planerische Abwägung einzustellen sind.

Für Ostwürttemberg legt der Landesentwicklungsplan mehrere regionale Entwicklungsaufgaben fest. Dazu zählen die verbesserte Kooperation zwischen den vier Mittelzentren, eine verbesserte verkehrliche Einbindung und eine intensivierte Zusammenarbeit mit den Nachbarregionen.

Der Regionalplan 2010 für die Region Ostwürttemberg erlangte am 08.01.1998 Wirksamkeit. Seine Aufgabe ist die Konkretisierung der landesplanerischen Ziele auf regionaler Ebene.

Die Region Ostwürttemberg ist mit einer Fläche von 2.139 km² die zweitkleinste und mit einer Einwohnerzahl von ca. 442.428 Einwohnern die bevölkerungsärmste Region des Landes Baden–Württemberg. Sie besteht aus dem Ostalbkreis mit einer Fläche von 1.512 km² und ca. 312.422 Einwohnern und aus dem Landkreis Heidenheim mit einer Fläche von 627 km² und ca. 130.006 Einwohnern (Stand jeweils 31.12.2017).

2.2.1 Raumstruktur und Raumgliederung

Schwäbisch Gmünd und Waldstetten werden der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet. Darunter versteht man Gebiete mit erheblicher Siedlungsverdichtung, die an einen Verdichtungsraum angrenzen. Diese Gebiete zeichnen sich im Allgemeinen durch eine hohe Wohnattraktivität und ein starkes Siedlungswachstum aus, das durch relativ günstige Bodenpreise unterstützt wird. Die beiden Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft sind in westlicher Richtung an den Verdichtungsraum angebunden. Im Norden und Südosten schließt sich dagegen Ländlicher Raum an, der im Bereich Aalen/Heidenheim seinen Verdichtungsbereich hat.

---

[1] Quelle: Einwohnermeldeamt, Stand: 31.12.2020

[2] Quelle: Einwohnermeldeamt, Stand: 31.12.2020

In der Randzone ist ein besonderes Augenmerk auf eine umweltschonende und verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie von Versorgungseinrichtungen zu legen. Auch die Sicherung von ausreichenden Freiräumen für Zwecke des Ressourcenschutzes, der Erholung und der Land- und Forstwirtschaft wird im Landesentwicklungsplan besonders hervorgehoben.

Schwäbisch Gmünd befindet sich darüber hinaus entlang einer Landesentwicklungsachse, die von Stuttgart über Schorndorf bis nach Aalen reicht mit Weiterführung ins bayrische Nördlingen. Die Siedlungsentwicklung soll sich an dieser Entwicklungsachse orientieren. Neben einer dichten Folge von Siedlungsbereichen sollen die Achsen durch eine gebündelte Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur gekennzeichnet sein. Zwischen den einzelnen Achsen sollen ausreichend große Freiräume verbleiben.

2.2.2 Zentralörtliche Einstufung und Aufgaben

Schwäbisch Gmünd wird im Landesentwicklungsplan die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Mittelzentren sollen mit einem vielfältigen Angebot an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken. Dem Mittelbereich Schwäbisch Gmünd sind die Nahbereiche Gschwend, Leintal/Frickenhofer Höhe, Lorch, Rosenstein, Schwäbisch Gmünd und Schwäbischer Wald zugeordnet, was eine Einwohnerzahl von ca. 132.752 Einwohnern im Versorgungsraum ergibt.

Durch das fehlende Oberzentrum in der Region Ostwürttemberg kommt den vier vorhandenen Mittelzentren die Aufgabe zu, die oberzentralen Funktionen gemeinsam abzudecken. So werden eine verstärkte Zusammenarbeit und Vernetzung in den Bereichen Wirtschaft, Kultur, Tourismus sowie Bildung und Forschung gefordert.

Bei der Versorgung mit hochwertigen Gütern und Dienstleistungen des hoch qualifizierten Bedarfs haben sich unter den vier Mittelzentren der Region unterschiedliche Schwerpunkte herausgebildet. In Schwäbisch Gmünd befindet sich der Sitz des Regionalverbands Ostwürttemberg, die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Ostwürttemberg, das Wirtschafts- und Gründerzentrum ZAPP, eine Außenstelle des Landratsamts Ostalbkreis und von Vermögen und Bau Baden-Württemberg, die Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume, das Staatliche Seminar für Didaktik und Lehrerbildung und im Bildungs- und Ausbildungsbereich die Technische Akademie für Berufliche Bildung, die Pädagogische Hochschule, die Hochschule für Gestaltung, das Landesgymnasium für Hochbegabte sowie das Berufskolleg für Formgebung, Schmuck und Gerät und der Universitätspark Schwäbisch Gmünd mit dem Fernstudienzentrum. Des Weiteren hat Schwäbisch Gmünd als Teil einer regionalen Transformationsstrategie die einzigartige und einmalige Chance, für die Stadt, den Ostalbkreis und die Region Ostwürttemberg einen nachhaltigen Technologiepark mit einem Wasserstoffkompetenzcluster zu entwickeln und zu realisieren.

Waldstetten wurde bislang im Regionalplan nur die Funktion als „Weiterer Siedlungsbereich“ zugewiesen, eine Hochstufung zum Kleinzentrum stand bereits zur Diskussion.

2.2.3 Wohnbauflächenentwicklung

Da in der Kernstadt von Schwäbisch Gmünd aufgrund der beengten topographischen Lage die Flächen für die angestrebte schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung nicht ausreichen, wurden weitere Siedlungsbereiche im Regionalplan definiert, in denen eine gute ÖPNV-Erschließung vorliegt. Somit besitzen auch die Ortsteile Bettringen/Bargau, Wetzgau/Rehnenhof, Herlikofen, Hussenhofen, Lindach, Straßdorf und die derselben Verwaltungsgemeinschaft angehörende Gemeinde Waldstetten eine besondere Bedeutung für die Wohnfunktion.

2.2.4 Gewerbeflächenentwicklung

Wirtschaftlich ist die Region durch einen Mangel an tertiären Einrichtungen und Arbeitsplätzen geprägt. Der Dienstleistungssektor der Region liegt mit 34,9% deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 50,8%.[3] Stattdessen weist die Region eine vielfältige und hohe Industrialisierung auf, die mit einem Beschäftigtenanteil von 64,3% im produzierenden Sektor mit 13,5% weit über dem Landesdurchschnitt liegt. Auch die Land- und Forstwirtschaft ist überdurchschnittlich stark vertreten mit teilweise ungünstigen landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen, aber guten forstwirtschaftlichen Ergebnissen. Ausbaufähig ist der Fremdenverkehr in der reizvollen Erholungslandschaft.

Alle Teile der Region sollen zusätzliche Arbeitsplätze im industriell-gewerblichen und insbesondere im unterrepräsentierten Dienstleistungsbereich schaffen. Dazu müssen ausreichend große Siedlungsflächen bereitgestellt werden.

Die Erhöhung der regionalen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit soll dem Sog der Verdichtungsräume entgegenwirken und eine eigenständige Entwicklung fördern. Die gezielte Schwerpunktbildung schafft Synergieeffekte in den Bereichen Erschließung, Landschafts- und Immissionsschutz. Deshalb sind im Regionalplan der Gewerbe- und Industriepark Gügling als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen und der Technikpark im Bereich Lorcher Str./Krähe als regional bedeutsamer Standort ausgewiesen. Beide Standorte sind durch eine besonders gute Verkehrserschließung geprägt.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur in den Mittel- und Unterzentren der Region zulässig und dort auf die zentralörtlichen Versorgungskerne beschränkt. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte können in Schwäbisch Gmünd in den Gebieten auf dem Gügling und an der Lorcher Straße angesiedelt werden, ausnahmsweise sind sie auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und am Ortsrand zulässig.

Der Regionalverband Ostwürttemberg teilte mit Schreiben vom 27.04.2023 mit:

„Weiterhin ist auch auf PS 2.5.5 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg 2010 hinzuweisen, der vorsieht, dass „die Ausweisung von regional bedeutsamen Schwerpunkten bzw. Standorten für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sowie überörtliche Ver- und Entsorgungsanlagen mit Ausnahme von Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkten entsprechend Plansatz 2.6.2. Abs. 2)“ nicht einschließt. […]“

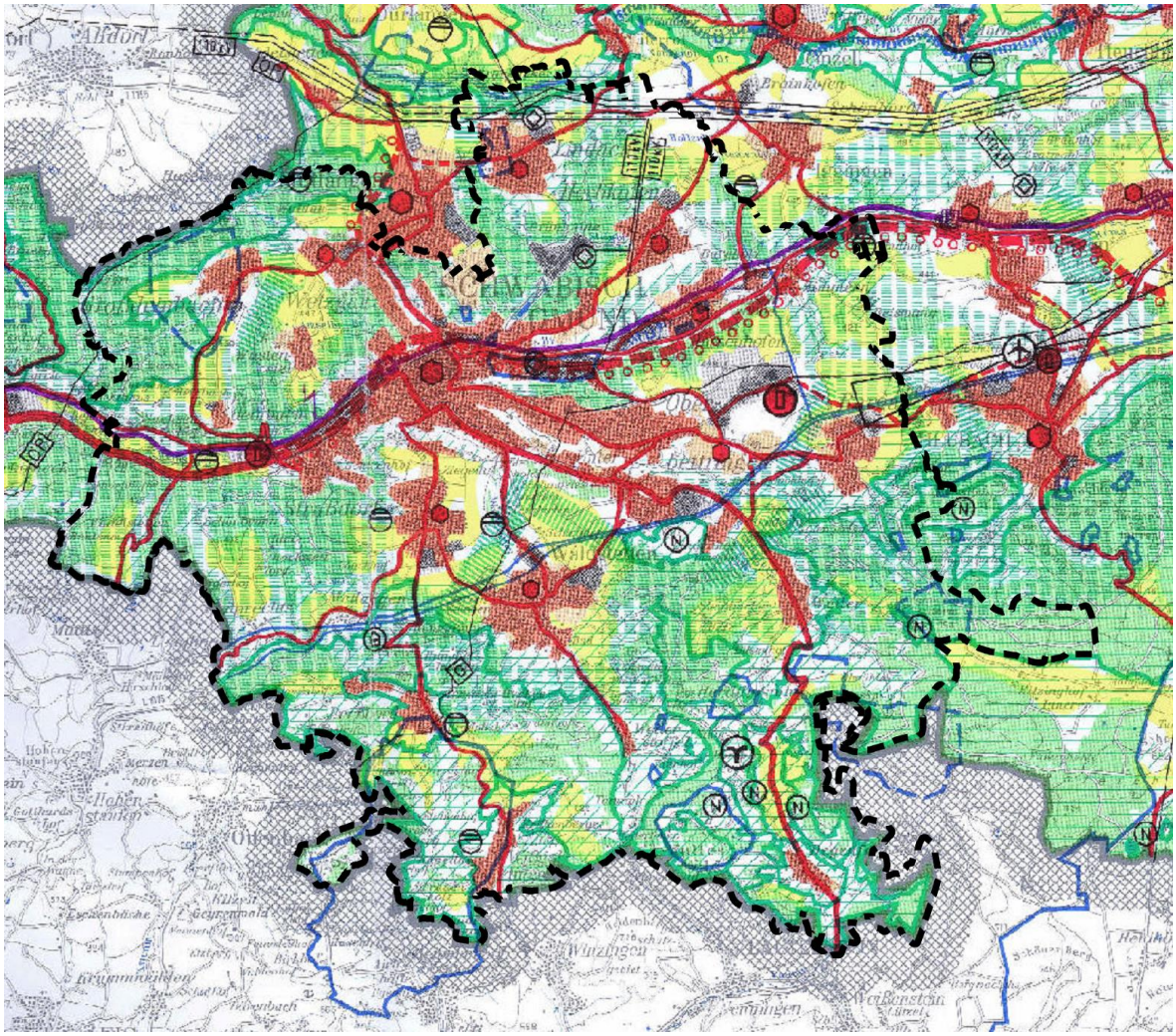
2.2.5 Freiraumstruktur des Regionalplans

Der Regionalplan stellt mehrere regionale Grünzüge im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft dar. Dazu zählen das Remstal mit seinen angrenzenden Hochflächen, ein Grünzug, der sich vom Albtrauf hinüber zum Rechberg zieht, sowie im Norden Haselbach- und Leintal. Diese Grünzüge bilden ein zusammenhängendes Netz, das vor einer baulichen Inanspruchnahme zu bewahren ist.

Für Planungen, die einen Zielkonflikt nach § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 S. 1 ROG § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG auslösen wird ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben.

[3] Regionalverband Ostwürttemberg, 2018



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010

Auszug aus der Legende

- Siedlungsbereich der Zentralen Orte (Pl.S.2.3.1/2.3.2)
- Weiterer Siedlungsbereich (Pl.S.2.3.1/2.3.2)
- Regional bedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Pl.S.2.5.3)
- Regional bedeutsamer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Pl.S.2.5.4)
- Regionaler Grünzug (Pl.S.3.1.1)
- Grünzäsur (Pl.S.3.1.2)
- Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Pl.S.3.2.1)
- Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Pl.S.3.2.2)
- Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft (Pl.S.3.2.3)
- Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Pl.S.3.2.4)
- Zu sichernde Trasse (Pl.S.4.1.1.4 / 4.1.1.9 / 4.1.2.7)

Ebenso dem Freiraumschutz dienen die schutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege sowie die schutzbedürftigen Bereiche für Erholung. Diese regionalplanerischen Schutzbereiche befinden sich vor allem auf Waldstetter Gebiet und im Bereich des Albtraufs, aber auch entlang der Rems sowie um Lindach und Großdeinbach.

Des Weiteren weist der Regionalplan auch Grünzäsuren aus, die ausreichend Freiräume zwischen aufeinander folgenden Siedlungsbereichen sichern sollen. Dies betrifft folgende Bereiche:

- zwischen Großdeinbach und Wetzgau
- zwischen Mutlangen und Lindach
- um Waldstetten herum von Nordwest nach Nordost
- zwischen dem Gewerbegebiet Gügling und Bargau
- zwischen dem Lindenhof und Weiler i.d.B.
- zwischen Bargau und Buch.

2.3 Gemeindliche Entwicklungsziele

Grundlage für die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans sind die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen. Die wichtigsten Ziele der Stadtentwicklung für Schwäbisch Gmünd werden im Folgenden kurz wiedergegeben. Die landschaftsplanerischen Ziele sind dem Landschaftsplan entnommen. Darüber hinaus soll dem Klimaschutz im Rahmen der städtebaulichen Planung vermehrt Rechnung getragen werden, weshalb auch Ziele für eine nachhaltige Energieversorgung definiert werden.

2.3.1 Ziele der Stadtentwicklung

Die Zielsetzungen der Stadt wurden zuletzt im Rahmen des Strategiepapiers Agenda für nachhaltige Stadtentwicklung aus dem Jahr 2014[4] definiert. Dabei wurden sechs zu entwickelnde Handlungsfelder definiert (Wirtschaft und Arbeitsplätze, Bildung und Wissenschaft, Urbanität, Miteinander in der Stadt, Leben in der Stadt, Finanzen und Verwaltung). Innerhalb des ersten Handlungsfelds – **„Wirtschaft und Arbeitsplätze“** – wurden folgende Aufgaben und Projekte mit Relevanz für die vorbereitende Bauleitplanung herausgearbeitet:

1. Schwäbisch Gmünd als Einkaufsstadt:

- Innenstadt als Einkaufsstadt, Großflächiger Einzelhandel am Stadtrand
- Attraktive Verkaufsflächen in der Innenstadt
- Mischnutzung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen in der Innenstadt
- Systematische temporäre Nutzung von Leerständen zum Erhalt der Attraktivität in der Innenstadt
- Bündelung der Akteure und Werbegemeinschaft

[4] Institut für nachhaltige Stadtentwicklung, Prof. Dr. Wolfgang Schuster, Schwäbisch Gmünd 2020 – Agenda für eine nachhaltige Stadtentwicklung, http://www.schwaebisch-gmuend.de/brcms/pdf/Schwaebisch_Gmuend_2020_Agenda _fuer_eine_nachhaltige_Stadtentwicklung20_11_2014_3-3598.pdf (28.11.2014)

2. Schwäbisch Gmünd als Produktionsstandort:

- Ein langfristig angelegtes Flächenmanagement mit planungsrechtlicher Absicherung von Flächen, Recycling von Flächen, Arrondierung von Flächen

3. Ausbau der Infrastruktur:

- schnelles Internet durch Ausbau der Glasfasernetze
- Mobilitätsangebote verbessern u.a. durch den Ausbau der B 29

4. Gewinnung von Fachkräften
5. Förderung des Tourismus:

- Vielfältige Angebote unter touristischen Aspekten analysieren
- Entwicklung einer touristischen Konzeption mit Alleinstellungsmerkmalen
- Markenbildungsprozess (z.B. Schwäbisch Gmünd als kinderfreundliche und familienorientierte Stadt, Schwäbisch Gmünd als kulturelles und geistiges Zentrum)
- Positionierung der Stadt als Markt für Erholungssuchende

Innerhalb des zweiten Handlungsfeldes **„Bildung und Wissenschaft“** wurden diese planungsrelevanten Aufgaben und Projekte formuliert:

1. Umsetzung des Bildungsentwicklungsplans mit Bildungs- und Familienzentren
2. Informelle Bildungsangebote weiterentwickeln (Stadtbücherei, Musikschule, Volkshochschule, freie Bildungsträger)
3. Schwäbisch Gmünd als Hochschulstandort stärken

- Gemeinsame Studiengänge der Hochschule für Gestaltung und der Hochschule für Technik und Wirtschaft in Aalen
- Ausweitung der Angebote der Pädagogischen Hochschule

4. Schwäbisch Gmünd als Forschungsstandort stärken

- Einrichtung eines Leichtbauzentrums bzw. eines Inkubator-Centers für junge Forscher

Zahlreiche Aufgaben für die Bauleitplanung lassen sich aus den Zielen des dritten Handlungsfelds **„Urbanität“** entwickeln:

1. Städtische Quartiere entwickeln und stärken, vor allem Richtung Weststadt und auf dem Hardt mit den Schwerpunkten attraktives Wohnen, Möglichkeiten des Einkaufens, Aufenthaltsqualität in öffentlichen Plätzen sowie durch den renaturierten Josefsbach und die Rems als öffentliche Erlebnisräume
2. Mögliche Flächen für Wohnen erfassen in Bestandsgebieten, in Baulücken, durch Arrondierung von Wohngebieten; mit einem Zeitstufenplan und mit Priorität von städtischen Grundstücken Baurecht schaffen
3. Neue Einwohner gewinnen durch 1000 Neubauwohnungen, 1000 sanierte Wohnungen, 100 neue Wohnungen für junge Familien, 10 neue Wohnhöfe
4. Wohnen im Quartier mit neuen Formen des Zusammenlebens entwickeln, insbesondere Grundstücke für Wohnformen für alle Generationen anbieten
5. Wohnen im Bestand attraktiver machen durch 1000 Balkone-Kampagne
6. Quartiere zu Erlebniszenten für junge Menschen entwickeln für Freizeit, Sport und Edutainment; Angebote im öffentlichen Raum vernetzen mit dem besonderen Schwerpunkt der Weiterentwicklung der Jugendmeile

7. Freiflächen erhalten und prüfen, inwieweit sie unter Landschaftsschutz oder Naturschutz gestellt werden können
8. Vielfältige Mobilitätsangebote entwickeln und umsetzen:

- ÖPNV-Strukturen im Stadtgebiet verbessern, z. B. durch kleinere Elektrobusse
- Ausweitung der Angebote der Pädagogischen Hochschule
- Ausbau des Radwege-Netzes, z. B. durch 10 km neue Fahrradwege in der Innenstadt
- E-Mobilität fördern z. B. durch Parkgebührenfreiheit und E-Bike-Stationen
- Car-Sharing-Angebote verbunden mit Parkplatzmöglichkeiten verbessern

Das vierte Handlungsfeld **„Miteinander in der Stadt“** hat dagegen insgesamt eher ideelle Inhalte und eignet sich kaum für eine differenzierte Übernahme in einen Bauleitplan. Allerdings bindet die Agenda auch die Integration von Zuwanderern und Flüchtlingen ein. Da der Zuzug von Flüchtlingen mittlerweile eine Dimension erreicht hat auf die mit der Bereitstellung von Flächen reagiert werden muss, ist dieser Belang bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans unbedingt zu berücksichtigen.

Auch das fünfte Handlungsfeld **„Leben in der Stadt“** basiert in erster Linie auf ideellen Inhalten. Dennoch sollen bei der Planaufstellung folgende Inhalte im Auge behalten werden, die Ansprüche an die Fläche stellen.

1. Kinder- und familienfreundliches Schwäbisch Gmünd:

- Raum zum Spielen und Wohnen fördern

2. Ausbau der Jugendmeile
3. Nutzung von leerstehenden Räumen für soziale und kreative Aktivitäten
4. Erlebnisgastronomie unterstützen

Auch aus dem sechsten und letzten Handlungsfeld **„Finanzen und Verwaltung“** werden zu berücksichtigende Aufgaben in die Bauleitplanung integriert:

1. Aktivieren von städtischen Grundstücken für Wohnzwecke
2. Aktivieren von städtischen Grundstücken für die Bestandsentwicklung
3. Zusätzliche Einnahmen durch mehr Einwohner gewinnen, z.B. durch die Ausweisung von Wohngebieten und durch Anreize, hier den ersten Wohnsitz zu gründen

Die Umsetzung des oben aufgeführten Zielprogramms soll unter folgenden städtebaulichen Prämissen durchgeführt werden:

- Aufgrund der beengten Situation im Talraum kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen nur in begrenztem Umfang in den Quartieren der Kernstadt gedeckt werden. Daher sind die Ortsteile mit den besten infrastrukturellen Voraussetzungen und Nähe zur Innenstadt zu Siedlungsschwerpunkten auszubauen. Kleinere oder peripher gelegene Ortsteile sollen weitgehend auf ihre Eigenentwicklung begrenzt werden.
- Die Landesgartenschau 2014 hat entscheidend zur Stadtentwicklung beigetragen. Der Stadtpark und auch die Grünflächen in Rehnenhof/Wetzgau sollen weiterhin in ihrer Wertigkeit als Naherholungsraum erhalten bleiben.

2.3.2 Gemeindliche Entwicklungsziele in Waldstetten

Für Waldstetten besteht kein spezielles Ortsentwicklungskonzept. Ziel ist es die bestehende Attraktivität des Ortes zu erhalten. Dazu soll ein ausreichendes Angebot an Bauplätzen für die in Waldstetten Lebenden und Arbeitenden vorgehalten werden. Es soll eine landschaftsgerechte Einbindung neuer Baugebiete erfolgen, um den hohen Naherholungswert der Gemeinde zu erhalten. Die vorhandenen Arbeitsplätze sind zu sichern, indem ausreichende Erweiterungskapazitäten für die örtlichen Betriebe bereitgehalten werden. Die vorhandenen Nahversorgungsangebote in Waldstetten sind zu sichern und sinnvoll zu ergänzen.

2.3.3 Landschaftsplanerische Ziele

Die landschaftsplanerischen Ziele wurden den im Landschaftsplan definierten Entwicklungszielen[5] entnommen:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Böden mit (sehr) hoher landbaulicher Eignung oder auf Sonderstandorten sind zu schützen
- Keine intensive Nutzung auf erosionsgefährdeten Standorten
- Altlasten mit Gefahrenpotenzial beseitigen oder eingrenzen
- Schutz der Wasservorkommen im Grund und an der Oberfläche
- Entwicklung naturnaher Gewässer
- Fließgewässer hinsichtlich ihrer Gewässergüte aufwerten und Durchgängigkeit wiederherstellen
- Erhalt und Aufwertung natürlicher Retentionsräume
- Grundwasservorkommen vor Schadstoffeinträgen schützen
- Schutz von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Luftaustausch
- Wärmeinseleffekte durch grünordnerische Konzepte verringern
- Siedlungsentwicklung durch Arrondierung bei harmonischer Landschaftseinbindung der Siedlungsränder
- Sicherung von Räumen mit hoher Vielfalt und Natürlichkeit
- Zerschneidung von weitgehend geschlossenen Landschaftsteilen vermeiden
- Zusammenhängende Streuobstbestände sichern
- Erhalt, Ausbau und Vernetzung innerörtlicher Grünflächen unter Anbindung an die freie Landschaft
- Strukturelemente und Verbundelemente in die freie Landschaft integrieren zwecks Biotopverbund
- Charakteristische Landschaftsbilder erhalten und entwickeln
- Pflegekonzept für Heideflächen
- Freizeitnutzung in sensiblen Lebensräumen eingrenzen
- Extensivierung der Grünlandnutzung
- Förderung einer ökologischen Waldbewirtschaftung durch Artenmischung, erhöhten Altholzanteil und Schaffung von Säumen entlang der Waldwege und Bäche

[5] Vgl. Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan, Kap. 5 „Landschaftsplanerisches Leitbild“

2.3.4 Ziele einer nachhaltigen Energieversorgung

Vor dem Hintergrund des Klimawandels hat die Diskussion um den Klimaschutz an Intensität gewonnen. Da fossile Energieträger erheblich zur Erderwärmung beitragen, wird der Förderung nachhaltiger Energieerzeugung hohe Priorität eingeräumt. Auch die Region Schwäbisch Gmünd kann ihren Beitrag dazu liefern.

Im Folgenden soll näher beschrieben werden, welche konkreten Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung getroffen werden können. Insbesondere bei Neubauten hat sich in den letzten Jahren infolge der rasanten technischen Weiterentwicklung der Anteil energetisch optimierter Gebäude deutlich erhöht. Aus diesem Grund soll im Rahmen der Bauleitplanung verstärkt auf innovative Gebäudetechnik gesetzt werden. Eine schnelle Umsteuerung beim Neubau ist umso wichtiger, als die nachträgliche Umrüstung von Altbauten wesentlich kostenintensiver ist im Vergleich zu einer von vornherein energetisch optimierten Planung.

Möglichkeiten zum Erlass energiebezogener Festsetzungen bestehen im Rahmen von Bebauungsplänen, Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie städtebaulichen oder privatrechtlichen Verträgen. Da die Stadt in Neubaugebieten oftmals das Bauland vorab erwirbt, sind im Zuge der Veräußerung Vereinbarungen möglich, die über das nach BauGB zulässige Maß hinausgehen.

Standortwahl, Gebäudestellung und Dachform: Schon bei der räumlichen Zuordnung der einzelnen Raumnutzungen fängt der Klimaschutz an. Mit der Berücksichtigung einer günstigen Besonnung und der Vermeidung von Verschattungseffekten setzt sich eine klimaoptimierte Planung fort. Ebenso wird die Ausrichtung städtebaulicher Entwürfe nach Süden verfolgt, soweit sich dies mit anderen städtebaulichen Erfordernissen vereinbaren lässt (Geländetopografie, ansprechende städtebauliche Figur, unterschiedliche Nachfragepräferenzen).

Außerdem kann über örtliche Bauvorschriften die Dachform und -neigung so festgesetzt werden, dass sich ein optimaler Ertrag für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ergibt. Bei nach Süden ausgerichteten Dächern ist eine Neigung von 45° optimal. Solarzellen können allerdings auch aufgerichtet auf dem Dach stehen, weshalb selbst bei abweichender Dachneigung noch ein optimaler Ertrag erzielt werden kann.

Einsatz erneuerbarer Energien: Die Landesregierung hat einen Anteil erneuerbarer Energien bei Neubauten festgeschrieben. Auf kommunaler Ebene können ergänzende Vorgaben gemacht werden. An den Stellen des Planungsgebietes, wo die Voraussetzungen für die Nutzung bestimmter Energiequellen günstig sind (z.B. Sonnenenergie, Biomasse oder Fernwärme) sollten bauliche Vorkehrungen für die Nutzung dieser Energiequellen sichergestellt werden. Dies kann auf privatrechtlicher Ebene geschehen, denkbar ist aber auch eine Festsetzung im Bebauungsplan. Derartige Vorgaben sind zwar bislang noch nicht erprobt worden, doch aus juristischer Sicht werden planungsrechtliche Vorgaben nach § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB zur Installation von Solaranlagen oder anderen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien überwiegend für zulässig erachtet. Allerdings muss die Verhältnismäßigkeit der damit verbundenen Kosten gewahrt bleiben.

Zielwerte für den CO_2-Ausstoß können nach mehrheitlicher Auffassung von Rechtsexperten die Vorgaben konkretisieren, dem Eigentümer aber zugleich Spielräume für die Erreichung dieses Ziels belassen. Zulässig sind derartige Festsetzungen aber nur im Zusammenhang mit der Festsetzung von bestimmten Anlagen. Ein allgemeines CO_2-Minderungsziel ohne Umsetzungsvorgaben ist dagegen unzulässig.

Wärmedämmung: Kompakte Bauformen reduzieren den Wärmeverlust. Niedrigenergiebauweisen wie Passivhäuser oder Null-Energiehäuser finden immer mehr Verbreitung. Eine flächendeckende Festschreibung gestaltet sich jedoch schwierig. Denn Vorgaben, die über die Energieeinsparverordnung hinausgehen, sind rechtlich sehr umstritten. Zwar ermöglicht § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festzusetzen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Ob dafür aber auch der allgemeine Klimaschutz ausreicht, ist nicht abschließend geklärt. Festsetzungen zu erhöhten Wärmeschutzstandards sind daher in Bebauungsplänen mit hohen Risiken bezüglich ihrer Rechtswirksamkeit behaftet. Eine Aufnahme in privatrechtliche Verträge ist nach dem gegenwärtigen Wissensstand als Vorzugslösung anzustreben. Wo die Stadt die Möglichkeit privatrechtlicher Vereinbarungen oder städtebaulicher Verträge besitzt, sollte daher von der Festschreibung eines Passivhausstandards Gebrauch gemacht werden.

Verbrennungsverbote: Auch bei den Verbrennungsverboten für fossile Energieträger wird allgemein in Zweifel gezogen, ob Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB für den Klimaschutz angewendet werden können. Hier ist ebenfalls auf freiwillige Vereinbarungen abzuzielen.

Anschluss- und Benutzungszwang für zentrale Anlagen der Energieversorgung: Auf Grundlage von § 11 GemO B-W kann ein solcher Zwang angeordnet werden. Im Gesetz wird sogar der Klima- und Ressourcenschutz ausdrücklich als möglicher Grund benannt. Als mögliche Versorgungssysteme bietet sich Fernwärme an. Eine Verknüpfung der landesrechtlichen Reglungen mit einem Bebauungsplan ist denkbar.

Gebäudebestand: Nicht nur den Neubauten, sondern auch dem Gebäudebestand ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Denn die Bestandsgebäude machen auch künftig den Großteil der Bebauung aus, weshalb ein wirksamer Klimaschutz nur unter Einbeziehung des Gebäudebestandes greifen kann. Insbesondere Gebäude, die vor Inkrafttreten der 1. Wärmeschutzverordnung 1979 gebaut wurden, weisen vielfach erhebliche energetische Defizite auf.

Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sollen künftig Energiekonzepte erarbeitet werden, die Mindeststandards für Wärmedämmung und Heizanlagen festsetzen. Die Vergabe von Fördermitteln kann dann an die Erfüllung dieser Standards geknüpft werden.

Außerhalb von Sanierungsgebieten sind Maßnahmen, die über die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften hinausgehen, nur schwer durchzusetzen. Hier ist in erster Linie auf freiwillige Anreize zu setzen. Standardmaßnahmen bringen bereits Einsparpotenziale im Heizwärmebedarf von 50%, die durch weitergehende Maßnahmen auf 80% erhöht werden können. Selbst ein Passivhausstandard lässt sich bei Bestandsgebäuden erreichen.

3. Siedlung und Bevölkerung

3.1 Siedlung

Ausgehend von der Siedlungsgeschichte der beiden Gemeinden wird im Folgenden die heutige Siedlungsstruktur beschrieben. Auf diese Weise soll die Entstehung der gegenwärtigen Strukturen verständlich gemacht werden.

3.1.1 Siedlungsgeschichte und –entwicklung

Schwäbisch Gmünd[6]

Die Anfänge von Schwäbisch Gmünd gehen vermutlich auf das 8. Jahrhundert n. Chr. zurück, als eine Klosterzelle namens Gamundia von einem fränkischen Abt gegründet wurde. In der Folgezeit entstand im Bereich des heutigen Johannisplatzes ein unter königlichem Schutz stehender Markt, um den sich eine Siedlung bildete.

Diese Siedlung wuchs allmählich zu einem städtischen Gemeinwesen heran, das erstmals im Jahre 1162 urkundlich belegt ist. Die Verleihung von Bürger-, Handels- und Kommunalprivilegien muss Mitte des 12.Jahrhunderts durch den staufischen König Konrad III. erfolgt sein. In unmittelbarer Nähe zur staufischen Stammburg Hohenstaufen wurde die junge Stadt schnell zum wirtschaftlichen Hauptort des Oberen Remstals. Die Ansiedlung mehrerer Ordensgemeinschaften und die Gründung des Heilig-Geist-Spitals unterstrichen jene Bedeutung. Die damalige Stadt lässt sich noch heute im Stadtgrundriss ablesen. Sie reichte vom Spitalhof im Norden bis zur Paradiesstraße im Süden und wurde nach Osten durch den Kalten Markt sowie im Westen durch den Straßenzug Turniergraben-/Badmauer-/Waisenhausgasse begrenzt. Dies ergab eine Fläche von 16 ha.

Nach dem Tod des letzten Staufers 1268 wurde Schwäbisch Gmünd wie viele andere Städte zur freien Reichsstadt erhoben. Ein Teil des Adels wurde aus der Stadt vertrieben und dessen umliegende Burgen zerstört. Der rasche wirtschaftliche Aufschwung führte zur Herausbildung von fünf Vorstädten: Rinderbacher- und Leonhardsvorstadt im Osten, Eutighofer- und Josenvorstadt im Westen sowie die Waldstetter Vorstadt im Süden. Es folgte der Bau einer äußeren Stadtmauer ab Anfang des 14. Jahrhunderts, der die Verlegung der Rems aus der heutigen Ledergasse an die Nordseite der Stadtmauer erforderte. Die Flächen zwischen den Vorstädten waren zwar ebenfalls zur Bebauung vorgesehen, doch blieben sie zunächst überwiegend gewerblich oder landwirtschaftlich genutzt. In die Zeit der Mauererweiterung fiel auch der Beginn des Münsterbaus, wodurch die Stadt zu Beginn des 15. Jahrhunderts finanziell überlastet war. Erschwerend kam das Aufblühen des Nord-Süd-Handels hinzu, infolge dessen die Ost-West-Handelswege an Bedeutung verloren.

Das erfolgreiche Widersetzen der Gmünder gegen die Reformation bedingte auch einen Verlust an Macht gegenüber dem lutherischen Württemberg. Plünderungen, Kriege und die Pest führten zu einem fortschreitenden Verfall des Wohlstandes. Einen kurzzeitigen Aufschwung erzeugte die Goldschmiedekunst im 18.Jahrhundert, was eine rege Bautätigkeit nach sich zog. So wurden zahlreiche Gebäude in der Stadt barockisiert. Gegen Ende des 18.Jahrhunderts geriet die Schmuckherstellung jedoch wegen Qualitätseinbußen und Schutzzöllen in die Krise. Die Versorgung kaiserlicher Truppen im I. Koalitionskrieg (1793-1795) trieb die Stadt endgültig in den Bankrott. 1802 verlor Schwäbisch Gmünd seine Reichsfreiheit und wurde Bestandteil von Württemberg.

---

[6] Vgl. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologisches Stadtkataster Band 21, Schwäbisch Gmünd, S.19ff.

Ein Neuaufbau der Schmuckwarenindustrie durch die Umstellung auf maschinelle Fertigung bescherte der Stadt zu Beginn des 19.Jahrhunderts ein neues Wachstum. Von 1843 an wuchs die Stadt erstmals über ihre mehr als 500 Jahre ausreichende Mauer hinaus. Die äußere Stadtmauer war bereits einer neuen Ringstraße mit Villen, Gärten und Fabriken gewichen. Nach dem Eisenbahnanschluss im Jahre 1861 prosperierte die Stadt bis in die 1920er Jahre hinein, dann rächte sich die einseitige wirtschaftliche Ausrichtung im Zuge der Weltwirtschaftskrise. Bis dahin war eine vollständige technische Ver- und Entsorgung aufgebaut worden.

Einen Wendepunkt in der Stadtentwicklung verkörpert der Wettbewerb 1921 zur zukünftigen Entwicklung Schwäbisch Gmünds, den Paul Bonatz gewann. Dabei wurde die Entwicklung entlang der Remstalachse sowie auf den Hochflächen (Hardt, Rehnenhof) festgeschrieben. Vor dem 2.Weltkrieg erfolgte eine Reihe bedeutender Industrieansiedlungen, der daraus resultierende Wohnungsbedarf wurde durch umfangreichen Wohnungsbau am Rehnenhof und im Remstal sowie eine erweiterte Gemarkung im Zuge der Eingemeindung Wetzgaus gedeckt.

Vom Zweiten Weltkrieg blieb die Stadt fast gänzlich verschont. Massive Zuwanderungen durch Heimatvertriebene bescherten Schwäbisch Gmünd aber gleichwohl eine akute Wohnungsnot. Siedlungserweiterungen Anfang der 50er Jahre im Bereich Schwerzer, Diözesansiedlung, Kiesäcker, Buch-, Klarenberg- und Gutenbergstraße, Hardt und Lindenfeld sollten den Bedarf befriedigen. Das anhaltende Wachstum führte allerdings dazu, dass bald alle verfügbaren Potenziale im Gemeindegebiet erschöpft waren. Einen Ausweg boten nur Eingemeindungen, weshalb zwischen 1959 und 1975 alle heutigen Ortsteile dem Stadtgebiet einverleibt wurden. In der Folgezeit fand das Wachstum schwerpunktmäßig in den neuen Ortsteilen statt, die durch großflächige Neubaugebiete arrondiert wurden.

In der Altstadt waren in den 1960/70er Jahren Gebäudeabgänge im Zuge von Sanierungsmaßnahmen zu beklagen. Im Laufe der 70er Jahre setzte dann aber ein Bewusstseinswandel ein, wodurch die Altstadt seit 1983 als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt ist.

In jüngerer Zeit fand eine umfangreiche gewerbliche Entwicklung auf dem Gügling statt, der damit zu einem regional bedeutsamen Gewerbeschwerpunkt wurde. Die stark rückläufige Nachfrage nach Geschosswohnungsbau hat zu einer Konzentration auf die Eigenheimentwicklung am Stadtrand geführt. Mehrere Projekte zur Revitalisierung von Brachflächen in der inneren Stadt sowie Sanierungsmaßnahmen sollen das Wohnen in integrierten Lagen nun wieder attraktiver machen.

Waldstetten

Erste keltische Hirtenfamilien sollen im heutigen Gemeindegebiet um 50 n. Chr. aufgetreten sein. Nach der Besetzung durch die Römer und deren Vertreibung durch die Alemannen entstand – so wird vermutet – der Name „Waldstetten“ oder „Welchstetten“ (Stätten der Welschen), der den Ursprung des heutigen Namens bildet.

Die frühe Verbindung des 1275 erstmals urkundlich erwähnten Ortes mit dem Haus Rechberg zeigte sich in der Errichtung einer Burg im Eichhölzle um 1240, die allerdings während des Städtekriegs im Jahr 1449 zerstört wurde. Ein zweiter Versuch des Hauses Rechberg in Waldstetten zu bauen, wurde zwischen 1600 bis 1617 mit der Errichtung eines kleinen Schlosses im Ort (heutiger Ortsteil „Schlössle“) unternommen. Dieses Schloss wurde jedoch schon 26 Jahre später im Dreißigjährigen Krieg durch kaiserliche Soldaten wieder niedergebrannt und durch ein Amtshaus ersetzt.

Nach mehreren Besitzwechseln geriet der Ort dann währen der Säkularisation 1802/03 als Stabsgemeinde Waldstetten an Württemberg; 1824 erhielt er das Marktrecht. Ein stärkeres Wachstum der Gemeinde erfolgte jedoch erst mit der besonders nach 1945 einsetzenden Industrialisierung.

1972 wurde im Zuge der Gemeindereform Wißgoldingen eingemeindet.

Zum 1. Juli 1975 wurde durch die Gemeinden Waldstetten und Schwäbisch Gmünd eine „vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft“ gegründet.

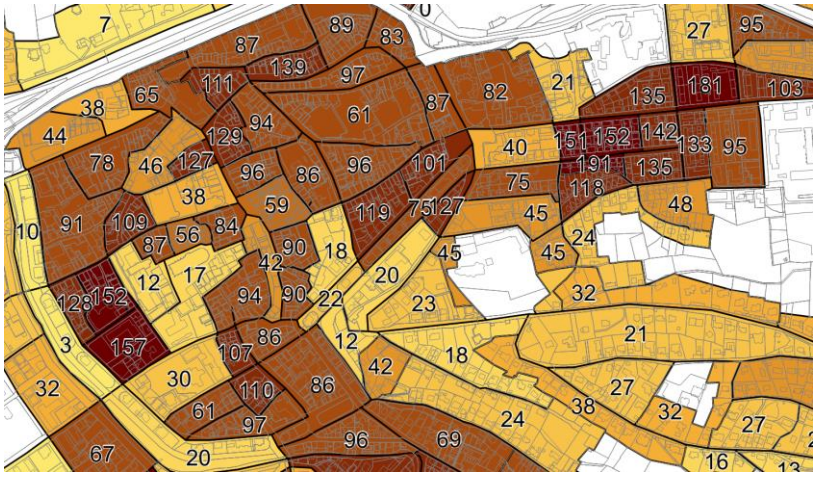
Gemäß § 59 bis 62 GemO erfüllt die Stadt Schwäbisch Gmünd die Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbandes, u.a. auch – in eigener Zuständigkeit – die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung).

3.1.2 Siedlungsstruktur und –dichte

Die Siedlungsstruktur im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft wird stark durch die topographischen Gegebenheiten bestimmt. Strukturprägend sind die Täler von Rems, Waldstetter Bach und Strümpfelbach, entlang derer sich die Siedlungsentwicklung orientierte. In diesen beengten Tallagen sind die Flächenreserven sehr begrenzt, weshalb sich die Siedlungserweiterungen bereits in den letzten Jahrzehnten auf die Höhenlagen konzentriert haben.

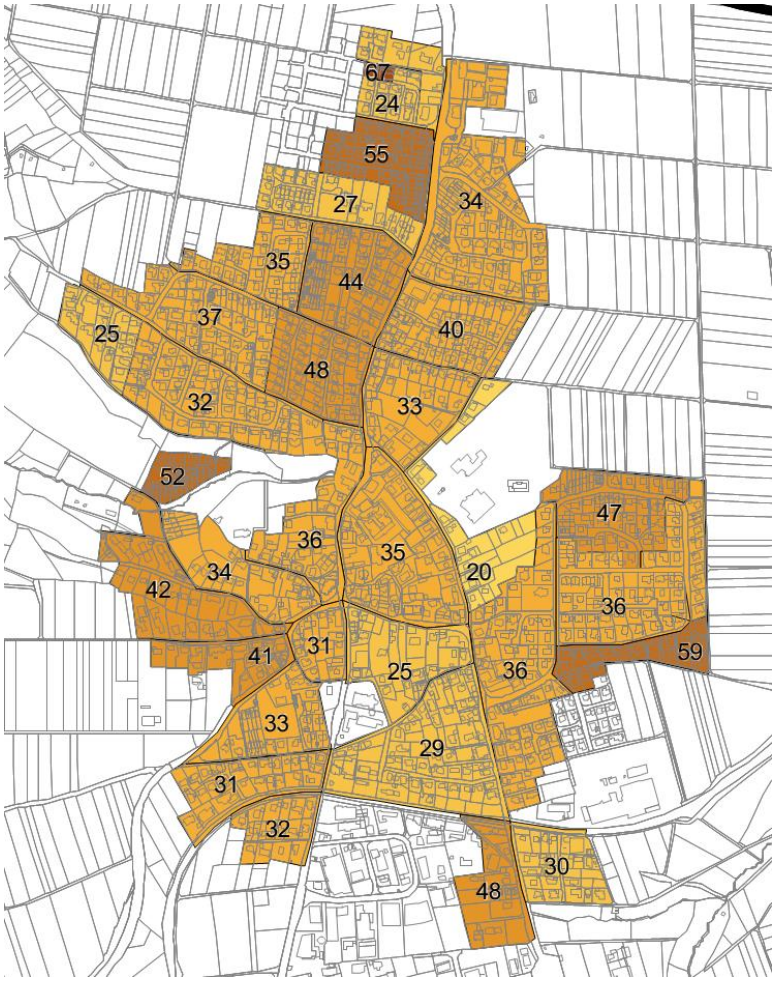
Infolge dessen sind die umliegenden Ortsteile stark angewachsen, sodass mittlerweile mehr als die Hälfte der Gmünder Bevölkerung in den eingemeindeten Ortsteilen lebt. Für die Kernstadt von Schwäbisch Gmünd wird daher eine verstärkte Reaktivierung von Brachflächen und eine Schließung von Baulücken angestrebt. Demgegenüber gibt es in Waldstetten eine klare Dominanz der zentralen Ortslage, da dort noch mehr Flächenpotenziale zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich der Besiedlungsdichte gibt es große Unterschiede innerhalb der beiden Gemeindegebiete. Hohe Siedlungsdichten werden vor allem in den Tälern erreicht oder auf Bergkuppen mit einem hohen Anteil Geschosswohnungsbau (Hardt, Rehnenhof, Oberbettringen-Nordwest).



Kartenausschnitt: Brutto-Wohndichten in der Kernstadt (Angabe in Einwohner / ha)

In den ländlich geprägten Ortslagen am Stadtrand ist die Besiedlungsdichte dagegen deutlich geringer, zumal sich dort die Neubautätigkeit weitgehend auf den Eigenheimbau beschränkt hat. In den jüngeren Einfamilienhausgebieten werden nur noch Brutto-Wohndichten von 50 Einwohnern je ha Bruttobauland erreicht. Dies beruht auf einem zweitweisen Trend zum freistehenden Einfamilienhaus bei weitgehendem Verzicht auf neuen Geschosswohnungsbau.



Kartenausschnitt: Brutto-Wohndichten in Straßdorf (Angabe in Einwohner / ha)

Die vorherrschenden Wohndichten im Altbestand sind allerdings noch viel geringer. Eine Analyse der Brutto-Wohndichten im Bestand hat gezeigt, dass in den Gmünder Dörfern oft nur um die 20 - 35 EW/ha erreicht werden (s. hierzu Karte im Anhang). Dies liegt mutmaßlich daran, dass vom Gebietscharakter oft Dorf- oder Mischgebiete vorliegen, die neben dem Wohnen von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen geprägt werden.

Bezogen auf das gesamte Gemarkungsgebiet liegt die Einwohnerdichte (Stand: 31.12.2019) in Schwäbisch Gmünd bei 537 Einwohnern(EW)/km² und in Waldstetten bei 338 EW/km². Damit liegen beide Gemeinden über dem Landesdurchschnitt von 311 EW/km². Schwäbisch Gmünd übertrifft damit auch die benachbarten Mittelstädte Aalen und Heidenheim, die auf 467 bzw. 463 EW/km² kommen.

Gleichwohl verfügt Schwäbisch Gmünd über einen hohen Anteil an Freiflächen. Die schwierige Bebaubarkeit der Hanglagen verhinderte ein flächenhaftes Wachstum der Stadt, wodurch auch in Nähe der Kernstadt viele Flächen unbebaut blieben.

3.2 Bevölkerungsdaten

3.2.1 Bevölkerungsverteilung

Inzwischen lebt weniger als die Hälfte der Einwohner Schwäbisch Gmünds in den Wohnbezirken der Kernstadt. Dies beruht insbesondere auf fehlenden Flächenreserven, aber auch auf der nach wie vor ausgeprägten Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten in den Ortsteilen.

Demgegenüber konnten viele Gmünder Ortsteile ihre Einwohnerzahl deutlich erhöhen. Je nach infrastruktureller Ausstattung wuchsen die Ortsteile aber langsamer oder schneller. Unter den Ortsteilen hat Bettringen, das neben den Ortslagen Ober- und Unterbettringen auch den Gewerbeschwerpunkt Gügling miteinschließt, das höchste Gewicht. Viele Ortsteile untergliedern sich noch einmal in mehrere Ortslagen, von denen einige weniger als hundert Einwohner aufweisen.

Ortsteil	**Einwohner 31.12.2016**	**Einwohner 31.12.2020**
Kernstadt	**25.688**	**26.258**
Bargau	2.678	2.774
Bettringen	9.115	9.152
Degenfeld	473	460
Großdeinbach	3.996	4.004
Herlikofen	3.336	3.341
Hussenhofen	2.619	2.605
Lindach	3.119	3.055
Rechberg	1.316	1.296
Rehnenhof-Wetzgau	4.089	4.167
Straßdorf	3.846	3.905
Weiler in den Bergen	1.003	1.000
Summe Ortsteile	**35.590**	**35.191**
Summe Schwäbisch Gmünd	**61.278**	**62.017**

Tabelle: Einwohnerzahlen der Ortsteile in Schwäbisch Gmünd (Quelle: Einwohnermeldeamt)

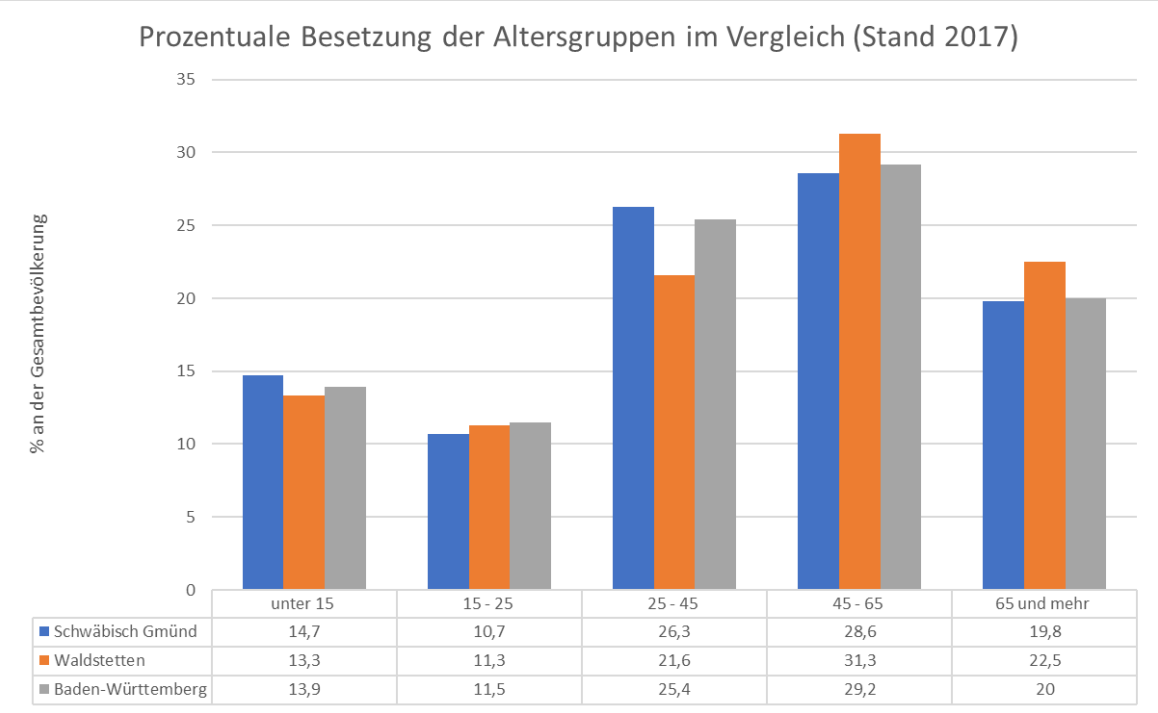
In den letzten fünf Jahren hat jedoch auch in der Kernstadt die Einwohnerzahl wieder zugenommen.

Ortsteil	Einwohner 31.12.2015	Einwohner 31.12.2020
Waldstetten (inkl. Weilerstoffel[7])	5.787	5.786
Wißgoldingen	1.345	1.331
Gemeinde Waldstetten	**7.132**	**7.117**

Tabelle 6: Einwohnerzahlen der Ortsteile in Waldstetten (Quelle: Einwohnermeldeamt)

In Waldstetten konzentriert sich ein Großteil der Bevölkerung im gleichnamigen Ortsteil, wohingegen der Anteil von Wißgoldingen weniger als ein Fünftel der Gesamtbevölkerung ausmacht.

3.2.2 Bevölkerungsstruktur



Altersstruktur von Schwäbisch Gmünd, Waldstetten und Baden-Württemberg im Vergleich8

Die Bevölkerungsstruktur in Schwäbisch Gmünd ist – wie in Deutschland üblich – durch eine Überalterung gekennzeichnet. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt ist die Überalterung in Waldstetten weiter vorangeschritten, dies äußert sich in einer überproportionalen Jahrgangsbesetzung bei den über 45-Jährigen und über 65-Jährigen. Die Altersklasse 25-45 ist hier unterproportional vertreten. Die Bevölkerungsstruktur von Schwäbisch Gmünd orientiert sich jedoch weitestgehend am Landesdurchschnitt, dort sind jedoch etwas mehr unter 15 und 25-45-Jährige vorhanden.

[7] Die exakte Einwohnerzahl von Weilerstoffel ist nicht bekannt. Sie wird auf etwa 200 geschätzt.

[8] Statistisches Landesamt BW, Stand 2017

Mit einem Frauenanteil von 51,1% bzw. 50,9% weisen Schwäbisch Gmünd und Waldstetten keine signifikante Abweichung vom Landesdurchschnitt mit 50,3% auf. Der etwas erhöhte Wert für Schwäbisch Gmünd lässt sich an dem verhältnismäßig hohen Anteil älterer Menschen erklären, bei denen die Frauen aufgrund der höheren Lebenserwartung stärker repräsentiert sind.

Der Ausländeranteil war in beiden Gemeinden bis 2009/2010 rückläufig, seit da an steigt er wieder an. In Schwäbisch Gmünd lag er Ende 2011 bei 7.378 Personen, das entspricht einem Ausländeranteil von 12,7%, Ende 2019 belief sich dieser Wert auf 10.683 Personen bzw. 17,5%.

In Waldstetten beträgt der Ausländeranteil 2009 noch 2,5%[9], das ergibt 181 Personen, Ende 2019 waren es 390 Personen (Anteil von 5,5%). Für ländliche Gemeinden ist ein solch niedriger Wert nicht ungewöhnlich.

3.2.3 Bevölkerungsentwicklung

3.2.3.1 Bevölkerungsentwicklung absolut

	1970	**1980**	**1990**	**2000**	**2011**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Schwäbisch Gmünd	57.215	56.900	60.080	61.899	58.191	60.687	61.278	61.762	62.036	61.965	62.017
Waldstetten	5.695	6.320	6.825	7.187	7.081	7.132	7.111	7.103	7.124	7.100	7.117
Verwaltungs-gemeinschaft	**62.910**	**63.220**	**66.905**	**69.086**	**65.272**	**67.819**	**68.381**	**67.991**	**69.160**	**69.065**	**69.134**

Tabelle 7: Bevölkerungsentwicklung seit 1970[10]

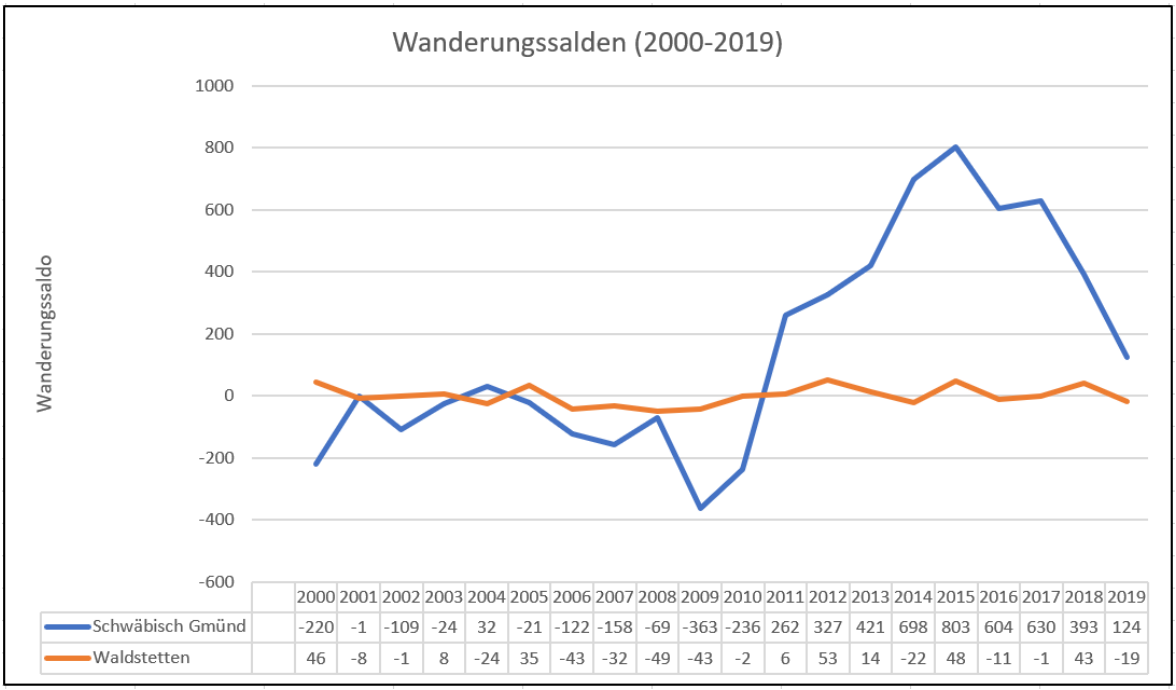
Die Bevölkerungsentwicklung im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft verlief von 1970 bis 1985 weitgehend konstant. Leichte Einwohnerverluste auf Seite der Stadt Schwäbisch Gmünd wurden durch Einwohnergewinne Waldstettens kompensiert. Ende der 1980er Jahre setzte dann durch den politischen Wandel in Ostdeutschland und Osteuropa eine starke Zuwanderungswelle ein, die Anfang der 1990er Jahre noch durch Kriegsflüchtlinge vom Balkan verstärkt wurde. Infolge dessen konnten beide Gemeinden deutlich an Einwohnern gewinnen. Schwäbisch Gmünd konnte sogar im landesweiten Vergleich überproportional von dieser Entwicklung profitieren. Zur Jahrtausendwende hin ließ der Zustrom immer weiter nach und die Bürgerkriegsflüchtlinge kehrten zum Teil in ihre Heimat zurück, sodass Schwäbisch Gmünd wieder Bevölkerungsverluste hinnehmen musste. Die nur noch leichten Einwohnerzuwächse in Waldstetten reichten nicht mehr aus, um diese Verluste vollständig aufzufangen.

Eine erneute Welle an Geflüchteten erlebten die Gemeinden im Jahr 2015, diesmal vor Allem aus Syrien, aber auch aus anderen Krisengebieten. In der Statistik zeigt sich allerdings hier nur in Schwäbisch Gmünd eine ausgeprägte Spitze in den Zuwanderungen. Jedoch ist bereits seit 2011 ein eine Zunahme der Einwohner ablesbar. Der Effekt ist also nicht nur den Geflüchteten zuzurechnen. Vielmehr hat der über 10 Jahre anhaltende Wanderungsüberschuss seine Ursache in erster Linie in der insgesamt positiven Entwicklung der Stadt.

[9] Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2019

[10] Daten 1970-2000: Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan 2020, Daten 2011-2020: Einwohnermeldeämter

3.2.3.2 Wanderung



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Schwäbisch Gmünd	-220	-1	-109	-24	32	-21	-122	-158	-69	-363	-236	262	327	421	698	803	604	630	393	124
Waldstetten	46	-8	-1	8	-24	35	-43	-32	-49	-43	-2	6	53	14	-22	48	-11	-1	43	-19

Wanderungssalden zwischen 2000 und 2019[11]

Die Wanderungssalden unterlagen in den letzten zehn Jahren deutlichen Schwankungen. In Schwäbisch Gmünd war das Ende der 1990er Jahre durch starke Abwanderungen gekennzeichnet, während Waldstetten im selben Zeitraum seine höchsten Gewinne erzielte. Das Baulandangebot hat nämlich entscheidenden Einfluss darauf, inwieweit die Bevölkerung innerhalb der Stadtgrenzen gehalten werden kann.

Das große Baulandangebot im Umland und stellenweise auch günstigere Bodenpreise induzieren eine Stadt-Umland-Wanderung, bei der besonders junge Familien zur Verbesserung ihrer Wohnsituation die Stadt verlassen. Im Gmünder Raum profitieren vor allem die nördlichen Gemeinden davon (Göggingen, Schechingen, Spraitbach). Durch die Abwanderung mobiler, wirtschaftlich stabiler Haushalte wird eine Segregation erzeugt, bei der sozial Bedürftige in überproportionalem Maße in Schwäbisch Gmünd zurückbleiben.

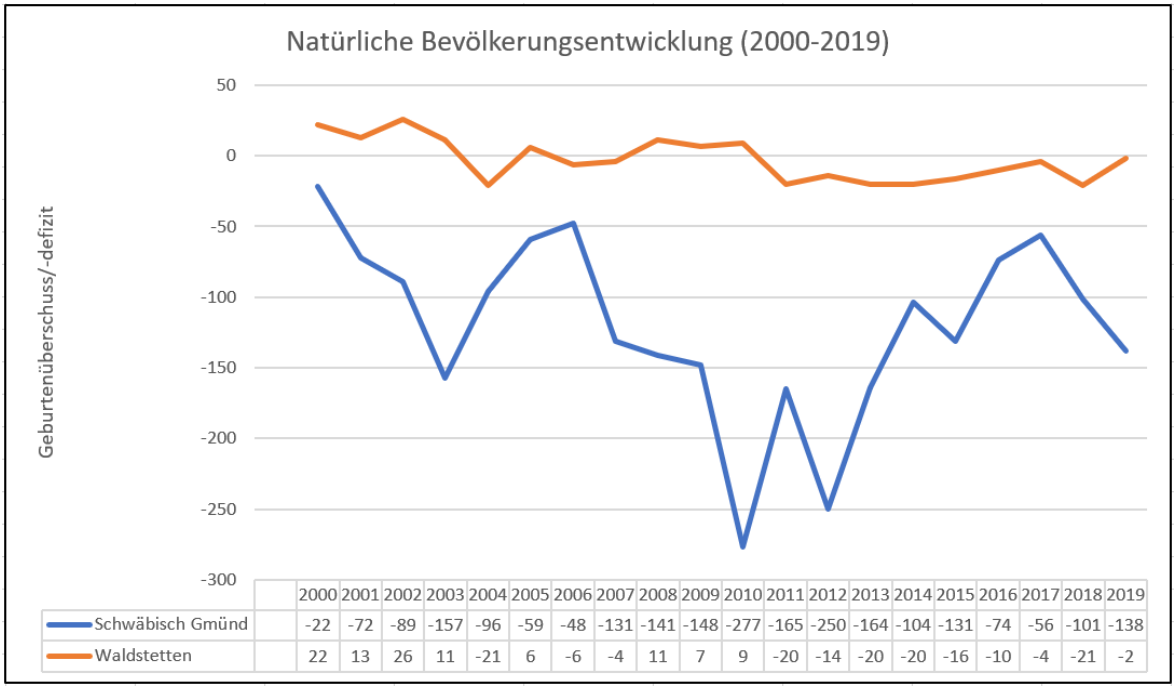
Seit 2011 werden in Schwäbisch Gmünd aber wieder Wanderungsgewinne verbucht. Es kann angenommen werden, dass sich zum einen die strukturellen Verbesserungen in Form von Arbeitsplatzangeboten auswirken. Zum anderen hat Schwäbisch Gmünd eine gute Nahverkehrsanbindung nach Stuttgart. In Verbindung mit den in der Landeshauptstadt stark steigenden Immobilienpreisen ist die Stadt als Wohnstandort zunehmend attraktiv geworden. Für das Jahr 2015 ist der Peak zum Teil vermutlich durch die Geflüchteten verursacht worden. Ab 2017 geht der Zuwanderungsüberschuss wieder zurück. Es überwiegt aber weiterhin die Zuwanderung.

[11] Daten 1996-2005, Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan 2020, Daten 2006-2019, StaLa BW

In Waldstetten sind die Schwankungen der Wanderungssalden aufgrund der geringen Gemeindegröße weniger stark ausgeprägt. Zudem üben hier selbst einzelne Baumaßnahmen einen spürbareren Einfluss auf die Gesamtbilanz aus. Der Spitzenwert wurde mit einem Wanderungsüberschuss von 90 Personen im Jahr 1999 erreicht. Ansonsten fielen die Wanderungsgewinne eher moderat aus.

Im regionsinternen Vergleich hat der Mittelbereich Schwäbisch Gmünd den zweitgrößten Anteil am Wanderungsvolumen der Region nach Heidenheim. Dies bedeutet, dass in Schwäbisch Gmünd und Umgebung die Bevölkerungsentwicklung in stärkerem Maße als anderenorts von den Zu- und Abwanderungen beeinflusst wird.[12] Dies wird in erster Linie dem vergleichsweise hohen Anteil von Ausländern, Aussiedlern und Studenten zugeschrieben. Bis Ende der 1990er Jahre war der Mittelbereich Schwäbisch Gmünd sogar derjenige, der die Wanderungsbilanz in Ostwürttemberg am positivsten beeinflusste.

3.2.3.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Schwäbisch Gmünd	-22	-72	-89	-157	-96	-59	-48	-131	-141	-148	-277	-165	-250	-164	-104	-131	-74	-56	-101	-138
Waldstetten	22	13	26	11	-21	6	-6	-4	11	7	9	-20	-14	-20	-20	-16	-10	-4	-21	-2

Natürliche Bevölkerungsentwicklung zwischen 2000 und 2019[13]

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in Schwäbisch Gmünd beruht aber nicht allein auf den Wanderungsbewegungen, die natürliche Bevölkerungsentwicklung hat diesen Trend ebenso beeinflusst. Die Überalterung in der Bevölkerung und die geringe Reproduktionsrate haben in den letzten Jahren zu einem dauerhaften Geburtendefizit geführt, das allein im Jahr 1998 von einem Geburtenüberschuss abgelöst wurde. Nach einem Rekorddefizit im Jahr 2010, als 277 Menschen mehr gestorben sind als geboren wurden, war das Defizit in den letzten Jahren eher wieder rückläufig. Für 2018 und 2019 hat es sich allerdings wieder vergrößert.

[12] Ostwürttemberg in Zahlen, Räumliche Bevölkerungsbewegung, Stand 2016

[13] Daten 1996-2005, Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan 2020, Daten 2006-2019, StaLa BW

In Waldstetten ergibt sich durch den Zuzug junger Familien ein anderes Bild: Seit 1995 war mit Ausnahme des Jahres 2004 immer ein Geburtenüberschuss festzustellen, wenngleich dieser zuletzt nur noch sehr gering ausfiel. Seit dem Jahr 2011 ergab sich allerdings auch in Waldstetten ein mäßiges aber stetiges Geburtendefizit in den letzten Jahren.

3.3 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose kann eine Grundlage für die Herleitung des Wohnbauflächenbedarfs bis zum Jahr 2035 bilden.

3.3.1 Bevölkerungsprognose für Schwäbisch Gmünd

Für die Stadt Schwäbisch Gmünd liegt eine regionalisierte Vorausrechnung für die Bevölkerungsentwicklung vor, nachfolgend werden die Werte mit Wanderungen aufgezeigt.

Jahr	Insgesamt
2020[1)]	61.216
2021	61.398
2022	61.514
2023	61.642
2024	61.778
2025	61.918
2026	62.065
2027	62.219
2028	62.372
2029	62.519
2030	62.659
2031	62.790
2032	62.915
2033	63.036
2034	63.151
2035	63.262

Tabelle: Bevölkerungsvorausrechnung für die Stadt Schwäbisch Gmünd (Quelle: Statistisches Landesamt)

Diese Entwicklung wurde unter Berücksichtigung zukünftiger überregionaler Entwicklungen bis zum Jahr 2035 fortgeschrieben.

Dass die Vorausrechnungen insbesondere für Schwäbisch Gmünd mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind, zeigt der Rückblick aus älteren Veröffentlichungen des Statistischen Landesamts. So wurde mit der Vorausrechnung aus dem Jahr 2006 bis zum Jahr 2022 ein Einwohnerrückgang auf 57.370 EW prognostiziert.

Die 12. regionalisierte Bevölkerungsprognose des StaLa fiel dann für Schwäbisch Gmünd bereits besser aus als die vorangegangene, obwohl die Prognosen für Land und Region nach unten korrigiert worden sind. Dies neue Prognose sagte für 2022 eine Einwohnerzahl von 58.438 voraus. Dies war gegenüber der alten Prognose eine Korrektur um mehr als 1.000 Einwohner nach oben.

Aus obiger Tabelle mit einer Prognose von nunmehr 61.642 EW für 2023 wird deutlich, dass diese Vorhersagen alleine keine verlässliche Grundlage für städtebauliche Planungen darstellen können, da sie Anstrengungen der Kommunen zur Umkehr der dargestellten Trends nicht berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erscheint daher eine alleinige Abstellung der Bedarfsberechnungen auf die veröffentlichten Bevölkerungsprognosen nicht zweckmäßig.

Aufgrund der Sondereffekte in der jüngeren Vergangenheit und den Erfahrungen der letzten Jahre wurde deshalb für den Flächennutzungsplan die Bedarfsrechnung auf eine andere Zahlenbasis gestellt.

3.3.2 Wanderungstendenzen für Schwäbisch Gmünd

Zielstellung der Stadt Schwäbisch Gmünd ist es, die regionalen Zuwanderungen künftig stärker in das Stadtgebiet zu lenken und eine Abwanderung der eigenen Bewohner ins Umland zu verhindern. Als Mittelzentrum ist es die raumordnerische Aufgabe von Schwäbisch Gmünd, die regionalen Zuwanderungen aufzufangen. Daher sollte das Zuwanderungspotenzial zukünftig zumindest im gleichen Umfang wie im regionalen Durchschnitt ausgeschöpft werden. Dazu müssen für die verschiedenen Nachfragesegmente Angebote zur Verfügung stehen. Grundsätzlich strebt die Stadt Schwäbisch Gmünd an, maßgebliche Anteile der zukünftigen Entwicklungen im Bestand zu realisieren. Es braucht aber auch Möglichkeiten zur Baulandausweisung außerhalb der derzeitigen Ortslagen, um gewisse Spielräume zu erhalten und für bestimmte Nachfragegruppen angemessene Angebote vorhalten zu können.

Ein Problem bei der Abschätzung des zukünftigen Bedarfs stellt die Suche nach einer geeigneten Bezugsgröße für die regionale Zuwanderung dar, denn Schwäbisch Gmünd hat innerhalb des Ostalbkreises eine Randlage. Im Süden und Nordwesten endet der Ostalbkreis an der Stadtgrenze, wohingegen er sich in östliche Richtung noch 45 km weit erstreckt. Eine alleinige Abstellung auf den Ostalbkreis würde Teile des Gmünder Umlandes völlig ausblenden. Schwäbisch Gmünd gehört zudem anders als andere Bereiche des Ostalbkreises noch der Randzone des Verdichtungsraums Stuttgart an, weswegen ein Vergleich mit dem östlichen Rand der Region Stuttgart sinnvoller erscheint. Schorndorf und Göppingen verfügen mit einer ähnlich guten Verkehrsanbindung nach Stuttgart über gleichartige Bedingungen. So verfügt Göppingen – ob mit Auto oder Bahn – über ein vergleichbares Angebot (autobahnähnliche Bundesstraße/Regionalexpress im 30 - 60 Minutentakt) in vergleichbarer Entfernung zum Oberzentrum. Mit der Bildung der Europäischen Metropolregion hat sich die Ausrichtung Gmünds in Richtung Stuttgart ohnehin verstärkt.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts für Schwäbisch Gmünd geht von einer Zunahme der Bevölkerung um knapp 1000 EW in 15 Jahren aus. Dies beruht alleine auf der Zuwanderung, welche die Verluste durch das Geburtendefizit mehr als ausgleicht.

Obwohl diese Prognose bereits deutlich positiver ist, als vergangene Vorhersagen werden die Anstrengungen der Stadt zur Schaffung günstiger Voraussetzungen für die Zunahme der Bevölkerung nicht gerecht. Alleine schon das geplante Projekt „H2 ASPEN – Greater Stuttgart“ wird eine Vielzahl von hoch qualifizierten Arbeitskräften anziehen. Innerhalb von zehn Jahren sollen dort über 2.000 Arbeitsplätze geschaffen werden. 50 % davon sollen aus anderen, derzeit weniger aussichtsreichen Betrieben der Automobil-Zulieferbranche übernommen werden. Damit kann erwartet werden, dass ca. 1.000 neue Arbeitsplätze entstehen. Damit wird auch der Pendlersaldo wieder steigen. Letztlich ist zu erwarten, dass ein Teil der Einpendler in Schwäbisch Gmünd „hängen bleiben“ wird (s. hierzu Kap. 4.3.1).

3.3.3 Bevölkerungsprognose für Waldstetten

Das Statistische Landesamt ging in seiner 11. regionalisierten Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2005 von einer annähernd konstanten Einwohnerzahl für Waldstetten aus. So wurde für das Jahr 2022 eine Einwohnerzahl von 7.247 angenommen im Vergleich zu 7.292 im Basisjahr 2005.

Die aktuelle Vorausrechnung für Waldstetten geht für **2023 von einer Einwohnerzahl von 7.044 aus.** Für 2035 werden **6.985 EW** vorhergesagt. Das bedeutet, dass für den Geltungsdauer des Flächennutzungsplans die Zahl der Einwohner in etwa konstant bleiben wird bzw. leicht zurückgeht.

Jahr	Insgesamt
2020[1)]	7.093
2021	7.078
2022	7.059
2023	7.044
2024	7.031
2025	7.021
2026	7.013
2027	7.006
2028	7.002
2029	6.998
2030	6.995
2031	6.992
2032	6.990
2033	6.988
2034	6.987
2035	6.985

Tabelle: Prognosen des Statistischen Landesamtes bis 2035 für Waldstetten

Demgegenüber übersteigt jedoch die Bevölkerungsfortschreibung in der Gemeinde den Wert der Vorausberechnung für das Jahr 2023 bereits um 2. Quartal um **+179 Einwohner.** Es wird daher angenommen, dass die Vorausberechnung die Bevölkerungs-entwicklung **um 150 Einwohner unterschätzen** wird. Folglich werden für die weiteren Berechnung der **Vorausberechnung zum Zieljahr 2035 diese 150 Einwohner hinzugerechnet.** Es wird eine Einwohnerzahl von **7.135 (6.985+150) Einwohnern in Waldstetten zum Zieljahr 2035 angenommen.**

1/2020	7.089
2/2020	7.078
3/2020	7.085
4/2020	7.093
1/2021	7.133
2/2021	7.156
3/2021	7.194
4/2021	7.216
1/2022	7.217
2/2022[2)]	7.253
3/2022[2)]	7.230
4/2022[2)]	7.231
1/2023[2)]	7.235
2/2023[2)]	7.223
3/2023	...
4/2023	...

Tabelle: Bevölkerungsentwicklung vierteljährlich des Statistischen Landesamtes, Waldstetten

3.4 Grundlagen für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung

3.4.1 Allgemeines

Die Bevölkerungsprognose bildet die Grundlage für die Berechnung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs. Neben der Bevölkerungsentwicklung sind aber auch der Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung, die künftige Bebauungsdichte und vorhandene Innenentwicklungspotenziale entscheidend.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat in den vergangenen Jahren eine beschleunigte städtebauliche Entwicklung durchlaufen. Für Außenstehende lässt sich dies am besten ablesen an den städtebaulichen Verbesserungen im Rahmen der Landesgartenschau 2014 und auch der Remstalgartenschau 2019. Dabei darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass diese Großereignisse wie alle Planziele in eine „Agenda für eine nachhaltige Stadtentwicklung[14]“ eingebettet war und ist. Ein Bestandteil der Agenda ist das Handlungsfeld „Urbanität“, das zum einen die Stärkung der natürlichen und gebauten Ressourcen beinhaltet (z.B. Grundstücksbestand nutzen, ökologisches Bauen fördern, dezentrale Energieversorgung, Mobilitätskonzepte, Freiräume als ökologische Ausgleichsfläche erhalten) und sich zum Anderen ein „Wachstum von der Wurzel“ als Ziel setzt. Dies beinhaltet auch die Gewinnung neuer Einwohner, Arbeitsplätze und Attraktivität. Damit ist ein Weg vorgezeichnet, der auf die bisherigen Errungenschaften aufbaut und diese in die Zukunft führen wird.

Ein wesentlicher Baustein auf diesem Weg ist die Weiterentwicklung der kommunalen Bauleitplanung. Den vorbereitenden Rahmen hierfür bildet der Flächennutzungsplan. Aus dem Flächennutzungsplan werden die Bebauungspläne entwickelt.

Da es aufgrund der vorherrschenden Flächenknappheit jedoch auch geboten ist, die Entwicklungsziele bedarfsgerecht und flächensparend zu gestalten, stellt eine Ermittlung des voraussichtlich erforderlichen Baulandbedarfs eine sinnvolle und notwendige Planungsgrundlage dar.

Mit der Ermittlung des Flächenbedarfs für die Wohnbauflächen wurde schon im Vorfeld zur hier vorliegenden Gesamtfortschreibung am 17. November 2014 das Ingenieurbüro Junginger und Partner beauftragt. Die Ergebnisse werden mit dem Verfahrensfortschritt des FNP-Verfahrens laufend angepasst.

---

[14]Institut für nachhaltige Stadtentwicklung, Prof. Dr. Wolfgang Schuster, Schwäbisch Gmünd 2020 – Agenda für eine nachhaltige Stadtentwicklung, http://www.schwaebisch-gmuend.de/brcms/pdf/Schwaebisch_Gmuend_2020_Agenda _fuer_eine_nachhaltige_Stadtentwicklung20_11_2014_3-3598.pdf (28.11.2014)

3.4.2 Methodik

Die folgenden Bedarfsberechnungen basieren auf dem „Hinweispapier“ des Landes Baden-Württemberg[15].

Hiernach beruht der Maßstab der Prüfung auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere:

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 (Z)[16] Landesentwicklungsplan (LEP) 2002
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden: vor zusätzlicher Flächeninanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung sind Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Eine besondere Begründungspflicht besteht für die Umwandlung von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die oben genannten rechtlichen Vorgaben werden durch die Stadt Schwäbisch Gmünd erfüllt. Die Berechnung des Bedarfs erfolgt nach dem Hinweispapier für das ganze Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten (= Geltungsbereich des rechtsgültigen Flächennutzungsplans), die Gemeinden wurden dabei jedoch zunächst getrennt betrachtet.

3.4.3 Struktur

3.4.3.1 Einwohnerzahl, Belegungsdichte

Die Stadt Schwäbisch Gmünd hatte zum 31.12.2020 eine Einwohnerzahl von 62.017. Diese Zahl überstieg die Prognose des Statistischen Landesamtes[17] (61.622 EW).

Im Verlauf der Jahre 2004 bis 2010 ist die Zahl der Einwohner (EW) zunächst kontinuierlich um ca. 2,9 % bzw. 1.774 EW auf 59.499 EW gesunken. Die sprunghafte Abnahme auf 58.191 EW im Jahr 2011 erklärt sich durch die Auswertung der Ergebnisse des Mikrozensus.

Ab Ende 2011 allerdings verzeichnet die Stadt wieder einen Einwohnerzuwachs:

---

[15] Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15. Februar 2017

[16] PS 3.1.9 (Z): Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken

[17] Quelle: Statistisches Landesamt, Zahlenbasis 2017

Jahr[18]	Einwohnerzahl[19]	Veränderung (EW)	Veränderung (%)
2015	60.687		
2016	61.278	591	0,97
2017	61.762	484	0,79
2018	62.036	274	0,44
2019	61.965	-71	-0,11
2020	62.017	52	0,08
Durchschnittlicher Zuwachs		266	0,43

Tabelle: Einwohnerentwicklung in Schwäbisch Gmünd von 2015 bis 2020

Die Gemeinde Waldstetten hat nach den Angaben des Statistischen Landesamts im Jahr 2020 die Zahl von 7.113 EW (Vorausrechnung).

Jahr[20]	Einwohnerzahl[21]	Veränderung (EW)	Veränderung (%)
2015	7.132		
2016	7.111	-21	-0,29
2017	7.103	-8	-0,11
2018	7.124	21	0,30
2019	7.100	-24	-0,34
2020	7.117	17	0,24
Durchschnittlicher Zuwachs		-15	-0,04

Tabelle: Einwohnerentwicklung in Waldstetten von 2015 bis 2020

Die Belegungsdichte der Wohnungen beträgt nach Angaben des Statistischen Landesamts für Schwäbisch Gmünd für das Jahr 2019 2,1 Einwohner / Wohneinheit (EW/WE) und ist somit seit dem Jahr 2007 von damals 2,2 EW/WE kontinuierlich gesunken.

In Waldstetten hat dieser Kennwert im selben Zeitraum von 2,3 auf nunmehr 2,0 EW/WE deutlich stärker abgenommen.

[18] Jeweils zum 31.12. des Jahres

[19] Quelle: Einwohnermeldeamt

[20] Jeweils zum 31.12. des Jahres

[21] Quelle: Einwohnermeldeamt

3.4.3.2 Raumkategorie, Entwicklungsachsen, Raumplanerische Festlegungen

Die Stadt Schwäbisch Gmünd gehört ebenso wie die Gemeinde Waldstetten zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart.

Die Stadt ist gemäß dem LEP 2002 als Mittelzentrum ausgewiesen. Gem. PS 6.2.6 (Z) LEP 2002 nehmen die vier Mittelzentren der Region Ostwürttemberg gemeinsam eine oberzentrale Funktion ein. Zum entsprechenden Mittelbereich gehört die Gemeinde Waldstetten. Die Stadt liegt an der Entwicklungsachse des LEP 2002 (Schorndorf) – Schwäbisch Gmünd – Aalen – (Nördlingen).

Gem. PS. 2.3.1 (G) des Regionalplans 2010 der Region Ostwürttemberg ist „die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen […] auszurichten“.

Der Regionalplan weist als Siedlungsbereiche *„die zentralen Orte an den Entwicklungsachsen mit weiteren Siedlungsbereichen*“ aus. Hierunter fällt auch das Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd mit weiteren Siedlungsbereichen in den Teilorten Bettringen/Bargau, Wetzgau/Rehnenhof, Herlikofen, Hussenhofen, Lindach, Straßdorf sowie Waldstetten (vgl. PS. 2.3.1 (Z)).

3.4.3.3 ÖPNV

Die Stadt liegt an der Bahnlinie Stuttgart – Nürnberg und ist Station für den Intercity. Der Bahnhof wurde kürzlich saniert. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Busverbindungen in das Umland. Bedient werden diese Linien vom Stadtbus Schwäbisch Gmünd. Die ÖPNV-Angebote sind eingebunden in die „OstalbMobil“, einer Kooperation des Ostalbkreises und allen Verkehrsunternehmen im Ostalbkreis mit dem Ziel, Bus- und Bahnfahren einfacher und damit attraktiver zu machen.

3.4.4 Erwartete Einwohnerzahl

Das Statistische Landesamt hat für alle Kommunen des Landes Baden-Württemberg Prognosen bis zum Jahr 2035 aufgestellt.

Setzt man die tatsächliche Entwicklung der Einwohnerzahlen in Schwäbisch Gmünd mit den Prognosen des Statistischen Landesamtes in Beziehung, so muss festgestellt werden, dass die Einwohnerzahl de facto in den letzten Jahren deutlich stärker als vorhergesagt gestiegen ist. Zudem ist beachtenswert, dass sich der Zuwachs in den letzten Jahren noch beschleunigt hat. Damit zeigt sich, dass die aus den Zahlen der Vergangenheit hergeleiteten Prognosen mit Unsicherheiten behaftet sind.

Vielmehr muss auch in Betracht gezogen werden, dass einer ungünstigen demographischen Entwicklung bis zu einem gewissen Grad entgegengewirkt werden kann.

Aus diesen Gründen werden für die Stadt Schwäbisch Gmünd die Prognosen des Statistischen Landesamts (StaLA) zwar dargestellt, als Berechnungsgrundlage werden jedoch die Berufspendler herangezogen.

Die Abweichung vom Hinweispapier[22] wird als zulässig erachtet; laut Hinweispapier sind „in begründeten Einzelfällen über die regionale Bevölkerungsvorausrechnung hinaus auch eigene, nachvollziehbare Daten und Erhebungen der Kommunen zu ihrer Bevölkerungsentwicklung bei der Plausibilitätsprüfung im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

---

[22] Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15. Februar 2017

Für Waldstetten werden die Zahlen aus der Vorausrechnung des Statistischen Landesamts verwendet, diese wurden jedoch korrigiert, da die Vorausrechnung die tatsächliche Entwicklung bereits jetzt (im Jahr 2023) um 179 Einwohner unterschätzt.

4 Wohnen

4.1 Beiträge zur flächensparenden Siedlungsentwicklung

4.1.1 Baulückenkataster

Die Stadtverwaltung hat am 22.09.2011 das städtische Baulückenkataster im Geodatenportal[23] veröffentlicht. Die rechtlichen Grundlagen ergeben sich aus dem BauGB § 200 Abs. 3.

Jeder Eigentümer einer Baulücke hat die Möglichkeit gegen die Darstellung seiner Baufläche im Baulückenkataster des Geodatenportals der Stadt Schwäbisch Gmünd zu widersprechen und diese im Baulückenkataster zu negieren.

Die Bürgerinnen und Bürger können mit dem Baulückenkataster auf einfache und effektive Weise Baulücken in den Siedlungsbereichen recherchieren. Es wird nach Wohnbauflächen und Mischflächen (Wohnen und Gewerbe) unterschieden.

Bei konkretem Interesse an einer Baulücke kann eine Anfrage an die Stadtverwaltung gestellt werden. Die Stadtverwaltung nimmt diesbezüglich aus Gründen des Datenschutzes eine „moderierende Rolle" ein.

Das Baulückenkataster der Stadt Schwäbisch Gmünd legt den Schwerpunkt auf die Innenentwicklung und auf die Arrondierung der Randbereiche im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB. Die Bürgerinnen und Bürger erhalten hierbei ein Werkzeug, um vorhandene Baulücken zu recherchieren und deren Verfügbarkeit abzufragen. Das Baulückenkataster gilt es permanent auf einem aktuellen Planungsstand zu halten.

4.1.2 Nutzung innerörtlicher Potentiale nach § 34 BauGB

Die Stadt hat in den letzten Jahren verstärkt innerörtliche Potentiale genutzt, in denen Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Folgende Beispiele seien genannt:

<u>Schwäbisch Gmünd</u>

- Taubental, Hoffnungshäuser Abbruch Neubau
- Gutenbergstraße 115, Bauverein Nachverdichtung
- Oberbettringer Straße 68 u. 70, Nachverdichtung
- Hardtstraße 1 u. 5, Nachverdichtung
- Eutighofer Straße, Brücke und Römerkastell, Nachverdichtung
- Baldungstraße, Wohnen an der Stadtmauer
- Schwerzerallee 60, Nachverdichtung
- Aalener Straße, Reihenhausprojekt, Nachverdichtung

<u>Bargau</u>

- Hans-Fein-Straße/Dinkelgasse, Nachverdichtung Abriss/Neubau

<u>Bettringen</u>

- Essinger Wohnbau, Hölderlinstraße Nachverdichtung

<u>Degenfeld</u>

- diverse Innenentwicklungsmaßnahmen, Nachverdichtung

[23] http://www.schwaebisch-gmuend.de/5295-Geodatenportal.html (06.04.2018)

Lindach:

- Gewerbeareal Grau, Revitalisierung
- Areal Gärtnerei Thuma, Revitalisierung
- Gewerbeareal Nomatec, Revitalisierung

Wustenriet

- Bräustraße 33-37, Einhornbau

Herlikofen

- Gmünder Straße 2, Nachverdichtung Abriss Neubau
- Gmünder Straße 4

Rechberg

- Staufeneckstraße 20, Nachverdichtung Abbruch

Rehnenhof/Wetzgau

- Willy-Schenk-Straße 27, Diakonie Stetten Baulücke u. Abbruch
- Deinbacher Straße, Nachverdichtung Abbruch
- Waldauer Straße, Nachverdichtung Abbruch

Straßdorf

- Ortsmitte DRK

Weiler i.d.B.:

- diverse Innenentwicklungsmaßnahmen, Nachverdichtung

4.1.3 Nutzung innerörtlicher Potentiale nach § 13a BauGB

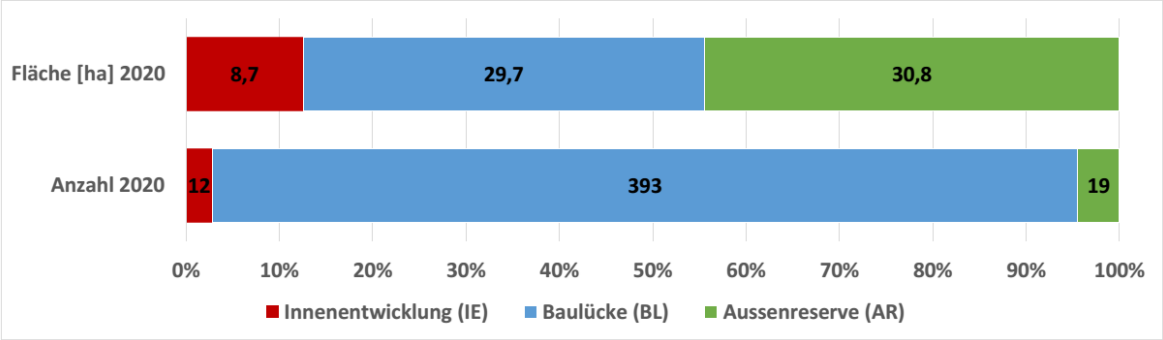
Als Bebauungspläne der Innenentwicklung wurden folgende Verfahren betrieben:

Jahr	Name	Kennung Bebauungsplan
2012	Junges Wohnen - ehemalige Hardt-Kaserne	172 B I
2013	Lebensmittelmarkt Bettringen	216 B
	Neue Gärten	820 B
2015	Wohnen im Mörikepark	154 D VII
2016	Am Königsturm	1152 VII
	Im Taubental II	132 C I
	Emerland II	A 21 B
2017	Neues Wohnen an der Osterlängstraße	820 C
2018	Lido Areal Königsturmsstraße	1152 IX
	Zeiselberg	165 F
2019	Teckstraße Süd	414 A IV
	Am Universitätspark	162 D III
	Neues Wohnen Sonnenhügel	172 B II
	Änderung Eugen-Bolz-Straße	145 A IV

4.2 bestehende Flächenpotenziale

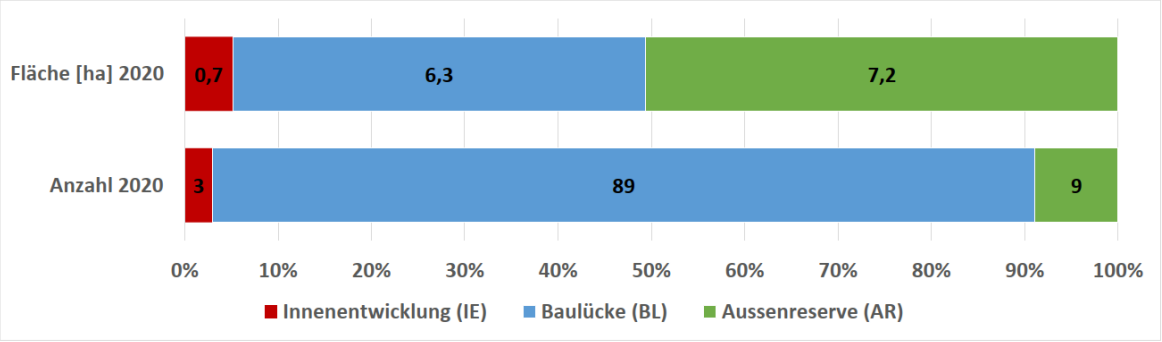
Die Darstellung der Flächenpotenziale für die Wohnbebauung erfolgt auf der Grundlage des „Regionalen Wohnraumdetektors Ostwürttemberg 2020[24]“. Hierbei wurden Potenziale für die Innenentwicklung, für die Nachverdichtung sowie Baulücken erhoben und bewertet. Zusätzlich wurde das Außenentwicklungspotenzial ermittelt (unbebaute geplante Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan). Die Potenziale stellen sich wie folgt dar:

	Innenentwicklung (IE)	Baulücke (BL)	Aussenreserve (AR)	Gesamt
Anzahl 2020	12	393	19	424
Fläche [ha] 2020	8,7	29,7	30,8	69,2



Wohnflächenreserven nach Flächentyp
*(Quelle: Regionaler Wohnraumdetektor **Schwäbisch Gmünd 2020**)*

	Innenentwicklung (IE)	Baulücke (BL)	Aussenreserve (AR)	Gesamt
Anzahl 2020	3	89	9	101
Fläche [ha] 2020	0,7	6,3	7,2	14,2



*Wohnflächenreserven nach Flächentyp (Quelle: Regionaler Wohnraumdetektor **Waldstetten 2020**)*

[24] Regionalverband Ostwürttemberg „Regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020“, Fact Sheet Schwäbisch Gmünd, Stadt (8136065), Fact Sheet Waldstetten (8136079)

4.2.1 Potenziale im Innenbereich

Da die potenziellen Bauflächen im Innenbereich jedoch bei weitem nicht vollständig zur Verfügung stehen, können sie auch nicht ohne Abstriche für die Berechnung zum Ansatz gebracht werden. Darüber hinaus gibt es Bereiche, für die aus unterschiedlichen Gründen keine Nachfrage besteht. Aus diesen Gründen reduzieren sich die Werte für die tatsächlich vorhandenen Potenziale erheblich.

Dazu werden die Potenziale zu 100 % angerechnet, sofern sie sich im Eigentum der Stadt / Gemeinde befinden und zu 30% sofern sie sich in privater Hand befinden.

4.2.1.1 Baulücken

Baulücken sind erschlossene aber unbebaute Flächen mit einer Größe von 200 bis 2.000 m², die einzeln bebaubar sind.

Sowohl innerhalb des Stadtgebietes von Schwäbisch Gmünd als auch im Siedlungsareal der Gemeinde Waldstetten liegen zahlreiche Baulücken. Es kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass diese Areale innerhalb der angestrebten Geltungsdauer des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes zur Verfügung stehen werden. Ein Haupthinderungsgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Aber auch ein festgestellter Mangel an Nachfrage lässt erwarten, dass einige Lücken trotz bestehender Verkaufsbereitschaft in absehbarer Zeit nicht aktiviert werden können.

4.2.1.2 Innenentwicklung

Darüber hinaus bestehen sonstige Potenziale der Innenentwicklung. Die Chancen zur Aktivierung sind ähnlich einzuschätzen, wie bei den Baulücken. Dem Innenentwicklungspotential werden Flächen ab 2.000 m² im Innenbereich zugeordnet, die Potentiale für mehrere Gebäude bieten. Hier können mehrere Grundstücke zusammengefasst sein.

Auch in Bezug auf die Innentwicklung sind einige Areale auf mittel- bis langfristige Sicht blockiert.

4.2.1.3 Nachverdichtung, Aufstockung, Leerstand

Im Rahmen des Wohnraumdetektors wurden ebenfalls Potenziale zur Nachverdichtung, zu möglichen Aufstockungen und zum Leerstand ermittelt. Für die Stadt Schwäbisch Gmünd besteht hier ein weiteres Potential für 1236 Wohneinheiten, in Waldstetten für 306 Wohneinheiten.

Da diese Potenziale innerhalb der nächsten 15 Jahre kaum umsetzbar erscheinen, kommen sie bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs nicht zum Ansatz.

4.2.1.4 Anrechenbare Potenziale der Innenentwicklung

Als Ansatz für die anrechenbaren Innenentwicklungspotenziale (Baulücken + sonstige Innenentwicklung) werden die im Wohnraumdetektor angegebenen Werte aus den vorgenannten Gründen der Verfügbarkeit je nach Eigentumsverhältnis berechnet. Es ergeben sich folgende Flächengrößen:

Potenziale: Innenentwicklung und Baulücken

Im Zuge der Erhebungen für den regionalen Wohnraumdetektor 2020 des Regionalverbands Ostwürttemberg wurden Wohnflächen erhoben. Dazu werden die Potenziale zu 100 % angerechnet, sofern sie sich im Eigentum der Stadt / Gemeinde befinden und zu 30% sofern sie sich in privater Hand befinden.

Nicht bebaute und nicht genutzte Flächen Stadt Schwäbisch Gmünd und Waldstetten

Stadt Schwäbisch Gmünd:

Stadt Schwäbisch Gmünd	Fläche in ha		Fläche in ha
Baulücken Wohnen		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	**0,90**	100,00%	**0,9**
in privatem Eigentum	28,80	30,00%	**8,6**
Summe	*29,70*		***9,5***
Innenentwicklung Wohnen		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	**2,8**	100,00%	**2,8**
in privatem Eigentum	5,9	30,00%	**1,8**
Summe	*8,70*		***4,6***
Baulücken Mischflächen (zur Hälfte)		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	**0,25**	100,00%	**0,3**
in privatem Eigentum	11,52	30,00%	**3,5**
Summe	*11,77*		***3,7***
davon die Hälfte	*5,89*		***1,9***
Innenentwicklung Mischflächen (zur Hälfte)		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	**0,39**	100,00%	**0,4**
in privatem Eigentum	2,8	30,00%	**0,8**
Summe	*3,19*		***1,2***
davon die Hälfte	*1,60*		***0,6***
Potenzial Gesamt	45,88		
Aktivierbares Potenzial			**16,6**

Gemeinde Waldstetten:

Gemeinde Waldstetten	Fläche in ha		Fläche in ha
Baulücken Wohnen		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	**0,10**	100,00%	**0,1**
in privatem Eigentum	6,20	30,00%	**1,9**
Summe	*6,30*		***2,0***
Innenentwicklung Wohnen		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	**0**	100,00%	**0,0**
in privatem Eigentum	0,7	30,00%	**0,2**
Summe	*0,70*		***0,2***
Baulücken Mischflächen (zur Hälfte)		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	**0**	100,00%	**0,0**
in privatem Eigentum	1,96	30,00%	**0,6**
Summe	*1,96*		***0,6***
davon die Hälfte	*0,98*		***0,3***
Innenentwicklung Mischflächen (zur Hälfte)		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde		100,00%	**0,0**
in privatem Eigentum	0,49	30,00%	**0,1**
Summe	*0,49*		***0,1***
davon die Hälfte	*0,25*		***0,1***
Potenzial Gesamt	8,23		
Aktivierbares Potenzial			**2,5**

4.2.2 Außenentwicklung

Lt. Wohnraumdetektor 2020 bestehen noch folgende Potenziale für die Wohnflächenentwicklung (vgl. Ka. 4.2). Diese Flächen dürfen bei der Berechnung des Bauflächenbedarfs **nicht** abgezogen werden. Es ist Aufgabe des Flächennutzungsplans, die Außenentwicklung **fortzuschreiben**, bzw. **neu zu regeln**

Stadt Schwäbisch Gmünd	30,8 ha
Gemeinde Waldstetten	7,2 ha
Summe	38,0 ha

(Daten Wohnraumdetektor 2020)

Von den oben genannten Flächen **sind nachfolgende Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt** (die übrigen befinden sich in den Bestandsflächen des Flächennutzungsplan)

Stadt Schwäbisch Gmünd	28,3 ha
Gemeinde Waldstetten	5,2 ha
Summe	33,5 ha

(Daten Wohnraumdetektor 2020)

Bilanz Schwäbisch Gmünd (Weitere Ausführungen befinden sich auf den Folgenseiten):

Von den insgesamt ca. 28,3 ha Außenreserven für Wohnen (Wohnraumdetektor 2020) sind ca. **8,3 ha nicht mehr verfügbar** (Bautätigkeit hat bereits begonnen/ ist abgeschlossen). Von den übrigen ca. **20 ha** werden **ca. 17,75 ha weiterhin** im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellt, **ca. 2,25 ha** werden **nicht mehr** weiter verfolgt (vgl. auch Kap. 4.4 und Tabelle Kap. 4.5.3)

Bilanz Waldstetten (Weitere Ausführungen befinden sich auf den Folgenseiten):

Insgesamt werden **10 ha** geplante Wohnbauflächen dargestellt. Für den Ort Waldstetten selbst ergibt sich daraus eine Bilanz von **+ 1,4 ha** im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan:

Vergrößerung im WaW5 Stöckich um **+1,0 ha,** neue Fläche WaW1 (Erweiterung Lauch) **+2,5ha**

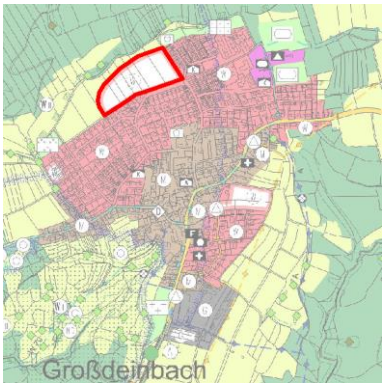
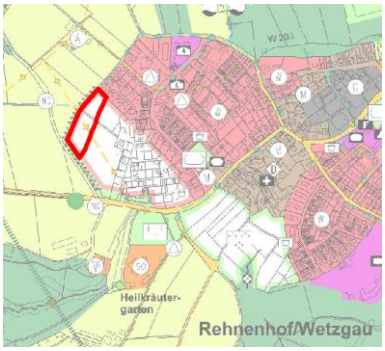
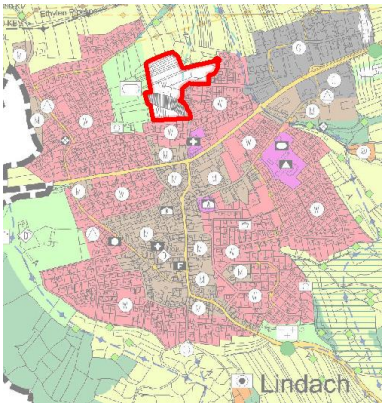
Herausnahme der Fläche WaW7 (Pfefferweg/Herzenklinge)– **1,3 ha,** und der bestehenden Wohnbauflächen westl. des Freibads: **-0,8 ha**

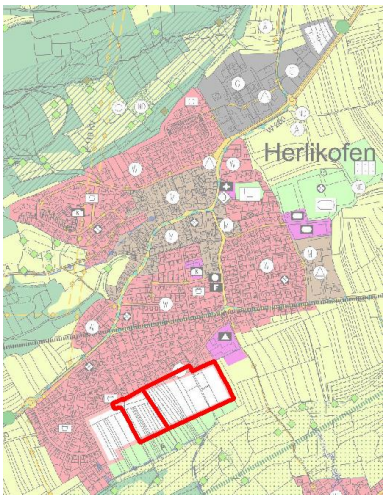
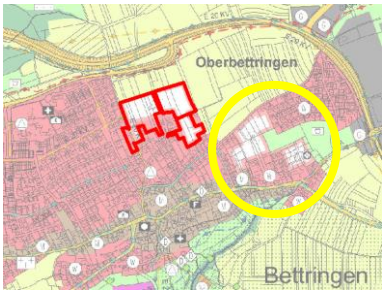
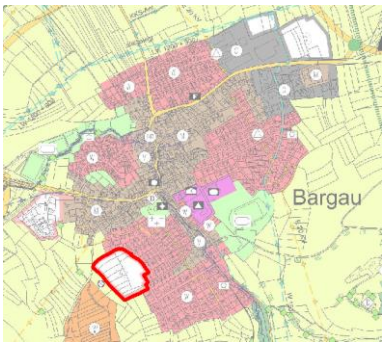
Teilorte: Die Fläche in Wißgoldingen wird vergrößert: **+ 1,3ha,** Zusätzliche Fläche in Weilerstoffel: **+ 1 ha**.

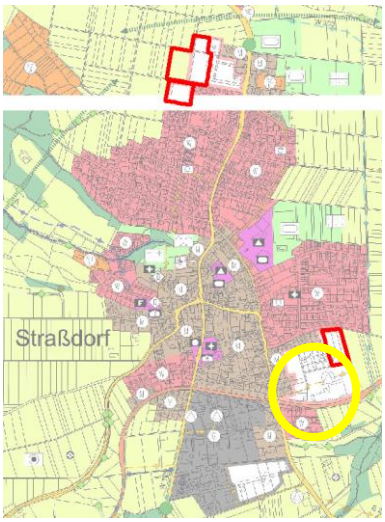
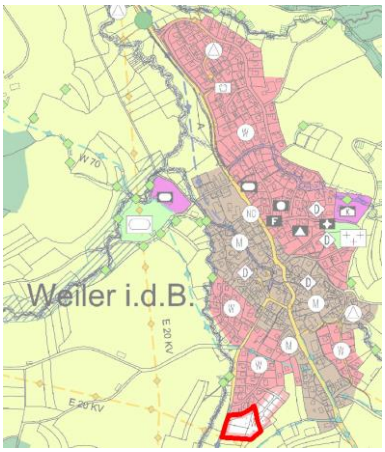
Insgesamt betrachtet werden ca. 2,1 ha nicht mehr weiter verfolgt, die **tatsächliche Neuausweisung im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan** (unter Berücksichtigung der herausgenommenen Flächen (-2,1ha) beträgt daher: **3,8 ha.** (vgl. auch Tabelle Kap. 4.5.3).

Schwäbisch Gmünd

Nachfolgend werden diese Potenziale genauer betrachtet, dabei sind die Außenreserven (geplante Wohnbauflächen des wirksamen Flächennutzungsplans) rot markiert:

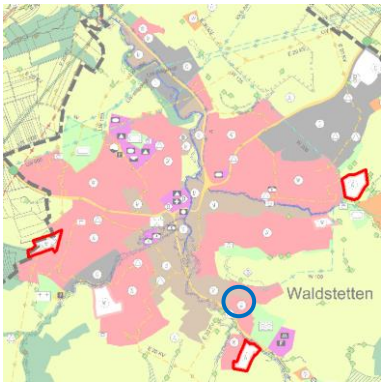
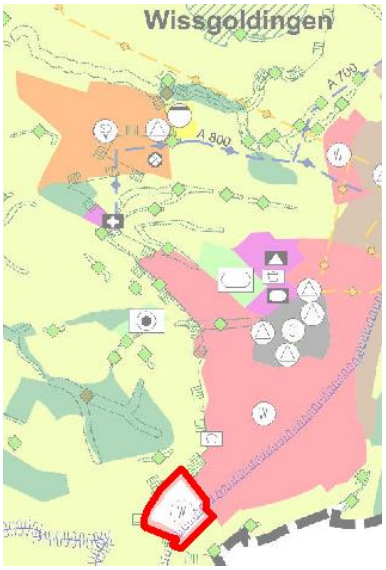
Fläche	Information	Fläche Wohnraumdetektor (WRD) in qm
Großdeinbach		
	**BPlan „Holder II“, Inkraftgetreten am 13.08.2020** Im Bereich Holder sind bis auf eine Bauplatz alle städtischen Grundstücke verkauft. Von den 37 Einzel-, Doppelhausbauplätzen sind mindestens 30 schon im Bau. Die Mehrfamilienbauplätze sind auch alle vergeben.	Fläche WRD: 31.743qm **Mittlerweile Bestand**
Wetzgau Rehnenhof		
	Im Flächennutzungsplan 2035 als **geplante Wohnbaufläche** **WzW1**	Fläche WRD: 10.584 qm
Lindach		
	Im Flächennutzungsplan 2035 als geplante Wohnbaufläche **in verkleinerter Form** **LiW2**	Fläche WRD:34.897 qm

Herlikofen		
	Westlicher Bereich **BPlan „Gmünder Feld III“ Inkraftgetreten am 30.07.2020** Gmünder Feld III Im Flächennutzungsplan 2035 als geplante Wohnbaufläche **in verkleinerter Form** **HkW2**	Fläche WRD: 18385 **Mittlerweile Bestand** Fläche WRD: 44867
Hussenhofen		
	Im Flächennutzungsplan 2035 als geplante Wohnbaufläche	Fläche WRD: 18279
Oberbettringen		
	Im Flächennutzungsplan 2035 als geplante Wohnbaufläche (Die gelb markierten Bereiche sind im Wohnraumdetektor als Innenentwicklungs-potenzial geführt)	Fläche WRD: 21.202 qm Fläche WRD: 13.974 qm Fläche WRD: 8.685 qm (Fläche WRD: 27.424 qm)
Bargau		
	Im Flächennutzungsplan 2035 als geplante Wohnbaufläche **in verkleinerter Form**	Fläche WRD: 30549 qm

Straßdorf		
	**BPlan „"Käppelesäcker IV", Inkraftgetreten am 13.02.2020** Im Bereich Käppelesäcker in Straßdorf gibt es einen Bebauungsplan. Hier sind alle städtischen Bauplätze verkauft und bereits bebaut. Emerland: Im Flächennutzungsplan 2035 als geplante Wohnbaufläche (Hinweis: Die gelb markierten Bereiche sind im Wohnraumdetektor als Innenentwicklungs-potenzial geführt)	Fläche WRD: 24.393 qm Fläche WRD: 8.422 qm Fläche WRD: 10.014 qm (Fläche WRD: 28.010 qm)
Weiler i.d.B.		
	Im Flächennutzungsplan 2035 als geplante Wohnbaufläche **in vergrößerter Form**	Fläche WRD: 7.080 qm

Waldstetten:

Nachfolgend werden diese Potenziale genauer betrachtet, dabei sind die Außenreserven (geplante Wohnbauflächen des wirksamen Flächennutzungsplans) rot markiert:

Fläche	Information	Fläche Wohnraumdetektor (WRD) in qm
Waldstetten		
	**West:** wird nicht mehr weiterverfolgt. **Ost:** Im Flächennutzungsplan 2035 als geplante Wohnbaufläche **in vergrößerter Form** **Süd:** weiterhin als geplante Baufläche **Bestand (blau),** wird wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.	**West:** Fläche WRD: 12.896 qm **Ost:** Fläche WRD: 15.264 qm **Süd:** Fläche WRD: 10.861 qm **Bestand:** Fläche WRD: 7.623 qm
Weilerstoffel		
Keine Außenreserven	-	-
Wißgoldingen		
	Im Flächennutzungsplan 2035 als geplante Wohnbaufläche **in vergrößerter Form**	Fläche WRD: 13.452 qm

4.3 Bedarf für Wohnbauflächen

4.3.1 Rechenweg

Der Bedarf für Wohnbauflächen errechnet sich nach dem Hinweispapier des Landes.

4.3.1.1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)

Der Bedarf entsteht durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (0,3 % / Jahr).

Als Planungszeitraum wird der Zeitpunkt der zugrunde gelegten Zahlenbasis (2020) bis zum **Zieljahr des Flächennutzungsplanes 2035 = 15 Jahre** angenommen.

Danach kann der fiktive Einwohnerzuwachs wie folgt berechnet werden:

$$EZ1 = \frac{EW \times 0{,}3 \times \text{Laufzeit des FNP (15 Jahre)}}{100}$$

4.3.1.2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2)

Für die Stadt Schwäbisch Gmünd erfolgt die Berechnung auf Basis einer eigenen Prognose. Zur Begründung, warum nicht auf die Zahlen des statistischen Landesamtes zurückgegriffen wurde, siehe Kap. 3.4.4.

Für die Stadt Schwäbisch Gmünd besteht ein erheblicher Einpendlerüberschuss. Vor allem das in die Zukunft gerichtete Projekt „Technologiepark Grüner Wasserstoff Aspen“ wird diesen Überschuss auf mittlere bis lange Sicht erheblich verstärken.

Jahr	Einpendler	Auspendler	Pendlersaldo
2011	14.830	8.662	6.168
2012	15.210	9.099	6.111
2013	15.792	8.972	6.820
2014	16.180	9.241	6.939
2015	16.546	9.546	7.000
2016	16.778	9.933	6.845
2017	17.113	10.257	6.856
2018	17.245	10.704	6.541
2019	17.186	10.999	6.187
2020	16.636	10.946	5.690
2021	16.697	11.379	5.318
2022	16.312	11.646	4.666

Tabelle: Pendlersaldo von 2011 bis 2022 (Stala)

Für einen Teil der Einpendler besteht der Wunsch, an den Arbeitsort zu ziehen. Dies würde für die betroffenen Arbeitskräfte bzw. deren Familien eine erhebliche Entlastung bedeuten. Die täglich zurückgelegte Pendelstrecke würde sich auf ein Minimum reduzieren. Es wäre mehr Zeit übrig für Familie, Ehrenamt oder sonstige Freizeit. Gleichzeitig senkt dies die Belastung für das Klima und die Umwelt im Allgemeinen durch die eingesparte Energie.

Die Ermöglichung eines Zuzugs von Arbeitskräften zur Stärkung der Gewerbebetriebe ist sowohl für bestehenden Gewerbebetriebe als auch für das Projekt „Aspen“ von essentieller Bedeutung.

Der Zuzug von Menschen, die bereits durch die Arbeit gewissermaßen verwurzelt sind, stärkt zudem das soziale Gefüge der Stadt einschließlich der Teilorte.

Geht man davon aus, dass während der Laufzeit der Flächennutzungsplanung etwa 10 % der Einpendler an ihren Arbeitsort ziehen, ergibt sich ein Zuzug von 1.631 Arbeitskräften. Da die übersiedelnden Arbeitskräfte aber in diesem Fall zumindest zum Teil Familien gründen oder Angehörige mitbringen werden, kann diese Zahl verdoppelt werden. In der weiteren Betrachtung wird also für die Stadt Schwäbisch Gmünd statt des Wertes EZ2 nach Hinweispapier ein Wert von **3.262 EW** in die Berechnungstabelle eingesetzt.

Durch die Berücksichtigung durch die anzusiedelnden Einpendler vergrößert sich dieser Zuwachs Der Wert von 10% (jede zehnte pendelnde Person zieht an den Arbeitsort) ist aufgrund der Funktion als Mittelzentrum durchaus realistisch (Hinweis: für die Berechnungen im Vorentwurf wurden einst 15% veranschlagt, dieser Wert wurde auf 10% reduziert).

Für Waldstetten werden die Zahlen aus der Vorausrechnung des Statistischen Landesamts verwendet, diese wurden jedoch korrigiert, da die Vorausrechnung die tatsächliche Entwicklung bereits jetzt (im Jahr 2023) um 179 Einwohner unterschätzt.

4.3.1.3 Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition

Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ) = EZ1 + EZ2

4.3.1.4 Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte

Gemäß Regionalplan der Region Ostwürttemberg wird der Stadt Schwäbisch Gmünd eine Mindestdichte von 60 EW/h zugewiesen.

Für Waldstetten als sonstige Gemeinde werden die vorgegebenen 50 EW/ha unverändert übernommen.

Damit kann die Ermittlung des Flächenbedarfes gemäß der folgenden Tabelle vorgenommen werden Von dem ermittelten relativen Bedarf werden die in Kap. 4.2 „Flächenpotentiale“ dargestellten Innenpotenziale abgezogen.

4.3.2 Ergebnis

Die Ergebnisse sind den folgenden Tabellen zu entnehmen

Wohnbauflächenbedarfsberechnung für Stadt Schwäbisch Gmünd (Zuwachs aus Pendlerbewegung), Dichteziel 60, Zieljahr 2035		
a. fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1		
Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (Einwohnermeldeamt)	62.017	EW
Planungszeitraum bis 2035	15	Jahre
Wachstumsrate pro Jahr	0,3	%
Fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1	2791	EW
b. prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2		
Zahl der Einpendler (Stala 2022)	16.312	EP
Ansiedlungsrate der Einpendler	10	%
Zusätzliche erforderliche Wohneinheiten durch Einpendler	1631	WE
zusätzlicher Zuzg durch Einpendler (bei 2EW/WE) EZ2	3262	EW
c. Wohnbauflächenbedarf		
EZ1 + EZ2	6053	EW
durchschnittliche Bruttowohndichte	60	EW/ha
relativer Wohnbauflächenbedarf	100,9	ha
abzgl. Flächenpotenzial (Wohnraumdetektor OW 2020) vgl. Kap 4.2.1	16,6	ha
d. absoluter Wohnbauflächenbedarf	**84,3**	**ha**

Tabelle: Wohnbauflächenbedarfsberechnung Stadt Schwäbisch Gmünd

Wohnbauflächenbedarfsberechnung für		
Gemeinde Waldstetten (mit Wanderungen), Zieljahr 2035		
a. fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1		
Einwohnerzahl zum 31.12.2020 (StaLa Basis 2020)	7093	EW
Planungszeitraum bis 2035	15	Jahre
Wachstumsrate pro Jahr	0,3	%
Fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1	319	EW
b. prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2		
EW-Zahl zum Zieljahr 2035 (StaLa Basis 2020) + **150 Einwohner (Anpassung)* s. u .**	7135	EW
EW-Zahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (StaLa Basis 2020)	7093	EW
b. progostizierte EW-Entwicklung EZ2	42	EW
c. Wohnbauflächenbedarf		
EZ1 + EZ2	361	EW
durchschnittliche Bruttowohndichte	50	EW/ha
relativer Wohnbauflächenbedarf	7,2	ha
abzgl. Flächenpotenzial (Wohnraumdetektor 2020) (vgl. Kap. 4.2.1)	2,5	ha
d. absoluter Wohnbauflächenbedarf	**4,7**	**ha**

** da die Vorausberechnung die tatsächliche Bevölkerungszahl (Bevölkerungsfortschreibung Stala) im Quartal 02/2023 um bereits 179 EW unterschätzt, wird die Vorausberechnung um + 150 Einwohner im Jahr 2035 korrigiert.*

Tabelle: Wohnbauflächenbedarfsberechnung Gemeinde Waldstetten

4.3.3 vorliegende Bewerbungen für Bauplätze

Zum Stand 10.03.2021 lagen der Stadt insgesamt folgende Bewerberzahlen für Bauplätze vor. Diese teilen sich wie folgt auf die einzelnen Stadtteile auf:

Ortsteil	Anzahl
Bargau	338
Bettringen	408
Degenfeld	85
Großdeinbach	329
Wustenriet	42
Herlikofen	298
Hussenhofen	255
Innenstadt	398
Lindach	292
Rechberg	156
Rehnenhof/Wetzgau	346
Straßdorf	408
Weiler	176

In der Summe liegen damit 3831 Bewerbungen für alle zurzeit ausgelobten Baugebiete vor. Allerdings sind darin zahlreiche Mehrfachbewerbungen enthalten. Bereinigt sind 933 Bewerbungen zu verzeichnen. Da sich in der Regel Familien oder Paare bewerben, ist bei 2,0 EW/WE in den kommenden drei bis vier Jahren mit 1866 EW in den neuen Baugebieten zu rechnen. Hochgerechnet auf die Gesamtlaufzeit des FNP bedeutet dies eine Zahl von 7.997 EW, eine Zahl, die dem Wert der Bedarfsberechnung in der Tabelle *„Wohnbauflächenbedarfsberechnung Stadt Schwäbisch Gmünd“* im vorigen Kapitel sehr nahekommt.

Für die Gemeinde Waldstetten liegen zum Stand 27.05.2021 folgende Bewerberzahlen für Bauplätze vor. Diese teilen sich wie folgt auf die einzelnen Gemeindeteile auf (teilweise sind Mehrfachnennungen für zwei oder drei Gemeindeteile vorhanden):

Gemeindeteil	Anzahl
Waldstetten	224
Weilerstoffel	44
Wißgoldingen	53

4.4 Reflektion des Ergebnisses und Fazit

In Kapitel 4.2.2 wurde für die Stadt Schwäbisch Gmünd eine Reserve an Wohnbauflächen im Außenbereich (innerhalb der geplanten Bauflächen des rechtskräftigen FNP) von **ca. 28 ha** ermittelt von denen noch 20 ha zur Verfügung stehen. Lt. den derzeitigen Prognosen reichen diese Flächen nicht aus, um den städtischen Bedarf von etwa **84 ha** bis zum Zieljahr 2035 zu decken. Insgesamt werden durch die vorliegende Planung (Mischbauflächen zur Hälfte mit eingerechnet) ca. **77,6 ha** Wohnbaufläche ausgewiesen. Davon sind bereits **31,3 ha** aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen (teilweise auch Bestandsflächen). **46,3 ha** werden **neu** ausgewiesen.

Die Vorausschau zeigt, dass die bereitgestellten Areale für eine Wohnbebauung rechtzeitig einer Erweiterung bedürfen. Dies unter der Voraussetzung, dass die Stadt im dargestellten Maß kontinuierlich weiterwächst und die Verfügbarkeit der Innenpotenziale sich nur gering ändern werden.

Entgegen den Prognosen des Statistischen Landesamtes hat sich jedoch die Einwohnerzahl der Stadt Schwäbisch Gmünd in den letzten Jahren erheblich vergrößert.

Aus diesen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die beobachtete Zunahme sich zumindest für die verbleibende Laufzeit des Flächennutzungsplanes weiter fortsetzen wird; damit kann das Mittelzentrum seiner Siedlungsfunktion gerecht werden.

Es wird allgemein empfohlen, über eine möglichst hohe und der Umgebung angepasste Nutzungsdichte das Ausmaß neu beanspruchter Bodenfläche gering zu halten.

Für Waldstetten bestehen noch Außenreserven im Umfang von **ca. 5,2 ha.** Davon werden jedoch im Weiteren 2,1 ha aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Die Gemeinde hält seit vielen Jahren ihre Einwohnerzahl relativ konstant. Auch die Vorausrechnung lässt erwarten, dass dies weiterhin so bleiben wird. Dennoch ist eine Neuordnung im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans aus städtebaulichen Gründen sinnvoll.

Die tatsächlichen Ausweisungen an Wohnbauflächen insgesamt wurden dabei unter dem errechneten Bedarf ausgewiesen, um der Maßgabe nach zurückhaltenden Flächenausweisungen Rechnung zu tragen.

4.5 Geplante Wohnbauflächen

Bei den Wohnbauflächen erfolgte eine Prioritätensetzung hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung. Schon begonnene oder vordringliche Verfahren wurden in die erste Priorität eingeordnet. Flächen der zweiten Priorität sollen erst zu einem späteren Zeitpunkt angegangen werden. Wenn die Nachfrage geringer als erwartet ausfällt, werden einige Flächen unter Umständen gar nicht vor 2035 begonnen. Auf diese Weise soll eine nachfragegerechte Entwicklung stattfinden. Allerdings ist die Prioritätensetzung nicht bindend, denn auch die Grundstücksverfügbarkeit bestimmt die zeitliche Entwicklung. Alle Flächen sind aber in der hier vorliegenden Arbeit gleichwertig dargestellt.

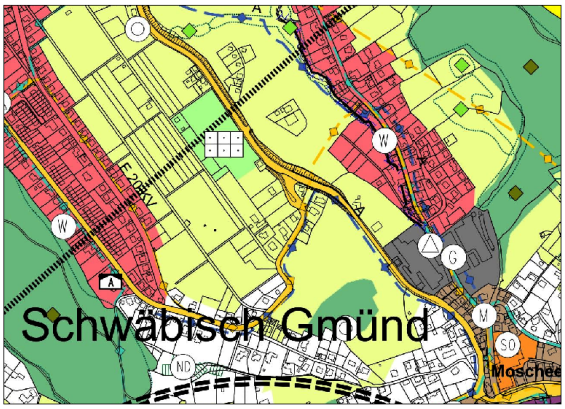
4.5.1 Wohn- und Mischbauflächen in Schwäbisch Gmünd

Im Folgenden werden noch einmal alle geplanten Wohn- und Mischbauflächen – sortiert nach ihrer Nummerierung – einzeln erläutert.

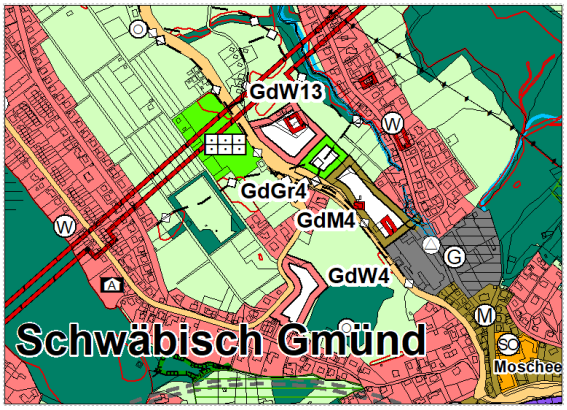
Gmünd, Stadt

GdW4, GdM4, GdGr4, GdW13 Wohnen / Mischbaufläche

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



GdW4) Gmünd, Kaffeeberg Wohnen

Die Flächen zwischen der Mutlanger Straße, dem Kaffeebergweg und der Franz-Konrad-Straße bilden eine Lücke innerhalb von bebauten Bereichen. Diese soll nun durch Wohnbebauung geschlossen werden. Der Gehölzbestand innerhalb der Fläche sollte jedoch in die weitere Planung als solcher eingebunden werden.

GdW13) Hofgut Becherlehen Wohnen

Im Bereich des Hofguts Becherlehen, sollen weitere Wohnbauflächen entstehen. Der Aufstellungsbeschluss ist bereits gefasst.

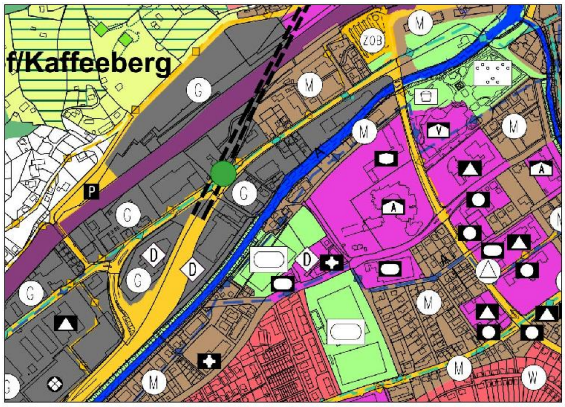
GdM4, GdGr4) Gmünd, Becherlehen II Mischbaufläche

In diesem Bereich befindet sich derzeit ein Autohändler, weiter südlich eine ehemalige Gießerei. Derzeit bereitet die Stadt für die Fläche eine Ausschreibung für ein neues städtebauliches Konzept vor. Diese Fläche „Nördliches Stadttor/ Gatter“ ist an die „Rahmenplanung Nordstadt“ angepasst. Längerfristiges Ziel ist dort die Neugestaltung des nördlichen Stadteingangs. Ein geplante Grünflächen dient als Grünzäsur zur Durchlüftung und Grünverbindung zwischen der gemischten Baufläche und der geplanten Wohnbaufläche im Osten.

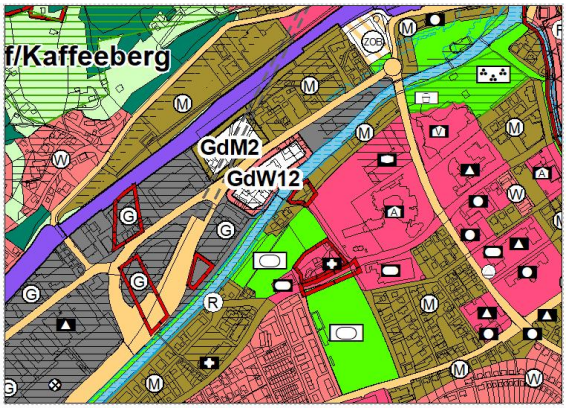
GdW12) Wohnen an der Rems: zwischen Rems und Lorcher-Straße, westlich des Bahnhofs,

GdM2) Wohnen an der Rems, nördlich der Lorcher-Straße, westlich des Bahnhofs

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf

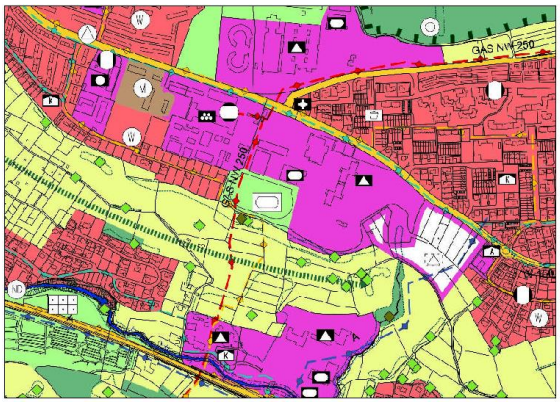


In der Gmünder Weststadt bestehen weitere Innenentwicklungspotenziale, die für das Wohnen bereitgestellt werden sollen.

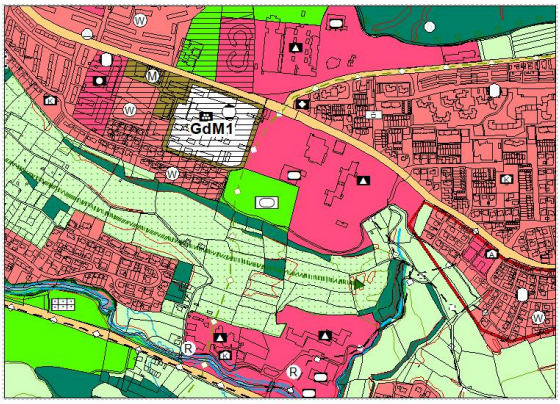
In diesen Gebieten soll Wohnbauentwicklung stattfinden. Im gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als bestehende Bauflächen dargestellt, jedoch mit einer jeweils anderen Flächenwidmung. Für die Fläche GdW12 sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die im Hinblick auf die Benachbarung zu den bestehenden Gewerbegebieten bzw. zu den Sportanlagen die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit geprüft werden. Für GdM2 ist eine Mischnutzung angestrebt.

GdM1, Gmünd, Hardt II Mischbaufläche

FNP 2022



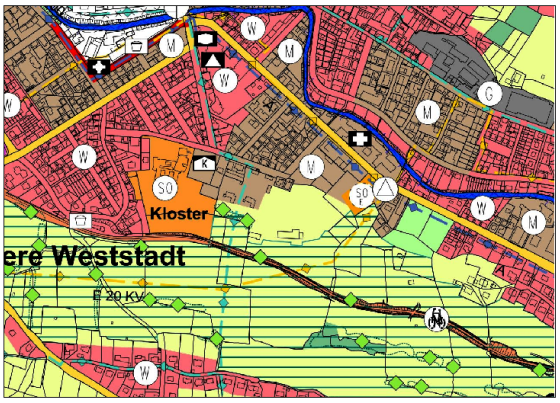
FNP 2035 Entwurf



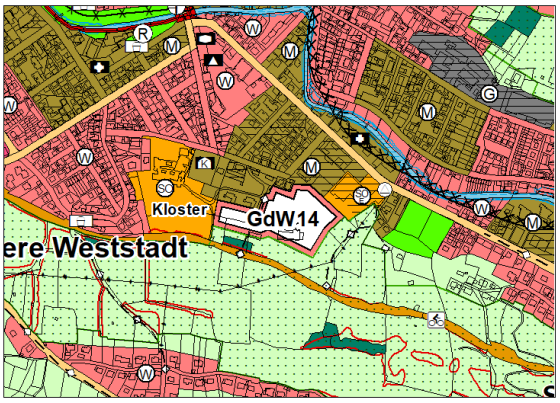
Der ehemalige Kasernenstandort ist in den letzten Jahren sukzessive umgenutzt worden. In zentraler Lage ist jedoch eine Fläche verblieben, die momentan noch den Bauhof beherbergt. Die guten Versorgungsmöglichkeiten auf dem Hardt und in Oberbettringen sowie die vorhandenen Arbeitsplätze schaffen beste Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung. Aufgrund der Nähe zur Pädagogischen Hochschule sind auch Wohnmöglichkeiten für Studenten angedacht. Die Fläche wird jeweils zur Hälfte auf den Wohnflächenbedarf und den Gewerbeflächenbedarf angerechnet. Im Sinne eines effektiven Brachflächenrecyclings wird dem Vorhaben hohe Priorität eingeräumt.

GdW14, Schapplachhalde Wohnbaufläche

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf

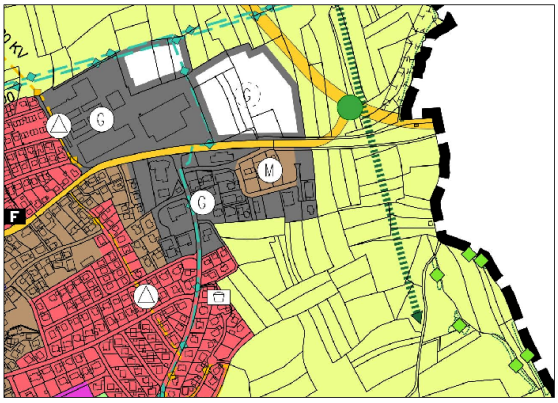


Um den Bedarf an Wohnraum, innenstadtnah in bester Versorgungslage mit guter vorhandener Infrastruktur nachzukommen, wird die Fläche nach Süden weiterentwickelt. Es ist vorgesehen hier für verschiedene Wohnformen unter anderem auch Baugruppen Flächen auszuweisen. Insbesondere soll auch bezahlbarer Wohnraum entstehen.

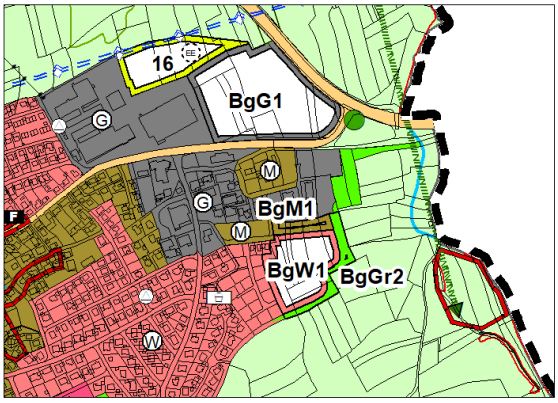
Bargau

BgM1, BgW1, BgGr2) Bargau, Strutfeld III: Mischbaufläche, Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



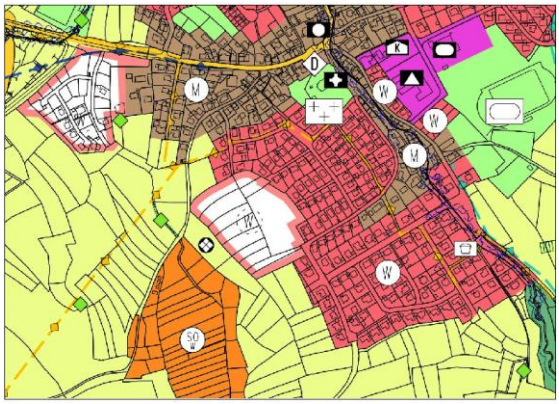
Westlich des Plangebiets wurde bereits der Bebauungsplan "Strutfeld 2. Erweiterung" am 07.03.2019 rechtskräftig.

Der vorliegende Bereich soll insgesamt mit den bereits bestehenden Flächen im Westen als Gesamtkonzept entwickelt werden. Die Erschließungsanlagen im westlichen bestehenden Gebiet wurden bereits so angelegt, dass eine Erweiterung nach Osten erfolgen kann. Der für das von Süden anfallende Oberflächenwasser notwendige Entwässerungsgraben wurde bereits für das gesamte Gebiet (inklusive der genannten Planfläche) geplant und hergestellt. Dieser ist auch im weiteren Verlauf nach Norden als Grünfläche dargestellt und schließt an den neu hergestellten Retentionsbereich an. Der Entwässerungsgraben einschließlich eines geplanten Grünbereichs mit Streuobstbäumen stellt den Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen dar und bildet eine abschließende Ortsrandeingrünung Richtung Osten und Süden.

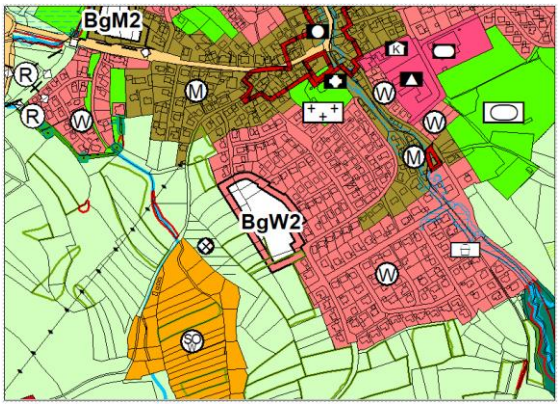
Die Fläche befindet sich in einem schutzbedürftigen Bereich für die Erholung, sowie teilweise in einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Regionalplan 2010). Das erforderliche Zielabweichungsverfahren (SB Bereich für Erholung) wird durchgeführt.

BgW2) Bargau, Vorderer Bühl: Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf

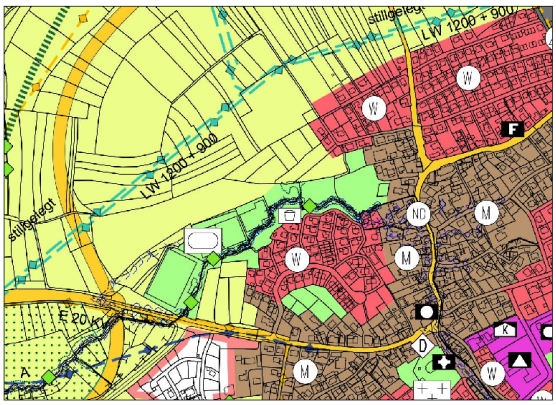


Diese Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits in vergrößerter Form als Planfläche enthalten. Die Fläche wird beibehalten, jedoch im westlichen Bereich reduziert und rundet so den Ortsrand ab.

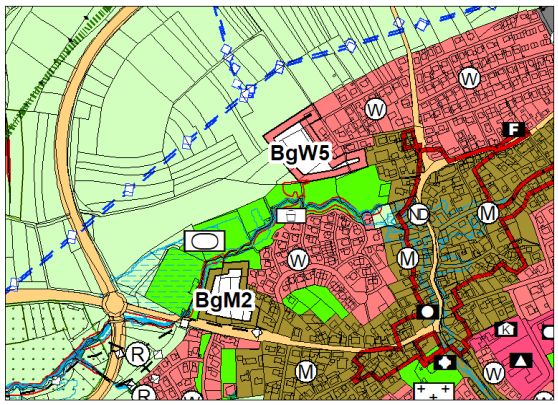
Die Erschließung des Gebiets soll über die vorhandenen Anliegerstraßen erfolgen, um den Verkehr auf verschiedene Straßenzüge zu verteilen. Geringfügig sind angrenzende FFH-Mähwiesen betroffen, dieser Belang ist im nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.

BgW5) Bargau, Vorderer Bühl: Wohnen

FNP 2022



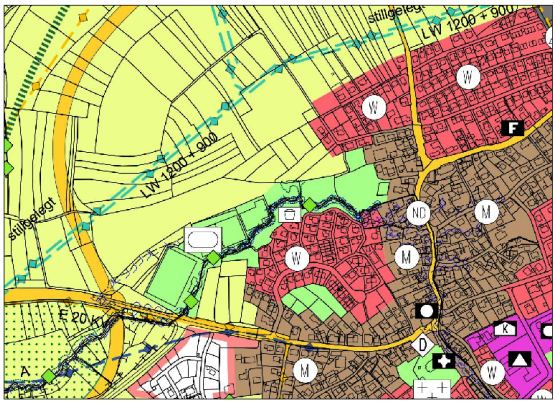
FNP 2035 Entwurf



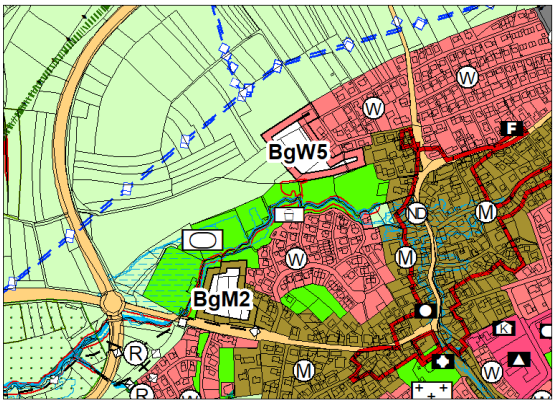
Eine weitere Wohnbauentwicklung ist im Nordwesten Bargaus geplant. Die vom Regionalverband vorgegebene Grünzäsur zwischen Bargau und Gügling ist zu beachten. Hierfür ist bei der Entwicklung des Gebiets für eine ausreichende Eingrünung zu sorgen.

BgM2) Bargau, Breites Feld Erweiterung: Mischbaufläche

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Im Westen soll eine bestehende Lücke zwischen Sportplatz und bestehender Mischbaufläche geschlossen werden. Die verkehrliche Erschließung ist dabei jedoch nur über die Ortsdurchfahrtstraße sinnvoll möglich. In der Bebauungsplanung werden die Belange des Lärmschutzes und ggf. eines Gewässerrandstreifens zu beachten sein. Eine Festsetzung von Grünflächen im Norden und Westen des Plangebiets bietet sich an.

Das genannte Ziel „Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (PS 3.2.4.1 (Z))“ ist nur äußerst geringfügig betroffen. Die Darstellung im Regionalplan umfassen die Strukturen im Bereich des „Eselsbach“. Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich als Acker genutzt und ist daher nur bedingt für die Erholung geeignet. Das geplante Gebiet hält Abstand zum Gewässer mit seinen Biotopen, es werden nur landwirtschaftliche Flächen überplant die nicht durch Wege erlebbar sind. Bei der zukünftigen Planung sind neue Wegeverbindungen auch zur Erholung vorgesehen.

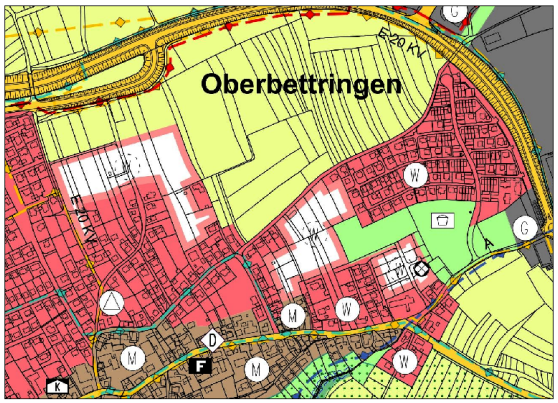
Nach Rücksprache mit dem Regionalverband, geht dieser unter o.g. Voraussetzung mit der Planung mit.

Zu dem westlich angrenzenden gesetzlich geschützten Biotop ist mit der Bebauung ein ausreichender Abstand einzuhalten. Im nachfolgenden Bebauungsplan ist hierfür ein entsprechender Schutzstreifen einzuplanen.

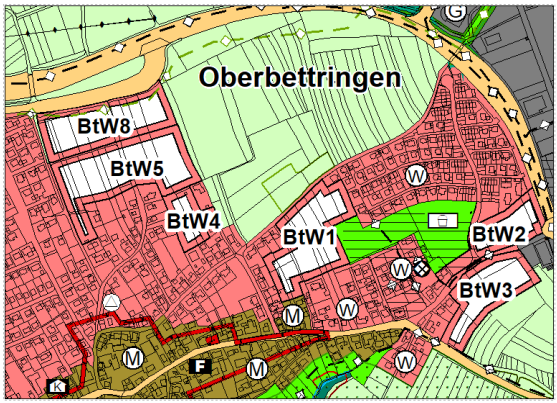
Oberbettringen

BtW1-5, BtW8)

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



BtW1) Oberbettringen, Hirschfeld/Amselweg Wohnen

Das Baugebiet ist schon im bisherigen Flächennutzungsplan enthalten und schafft eine bauliche Verbindung zwischen Oberbettringen und dem isoliert liegenden Baugebiet Hirschfeld. Es ist ein städtebauliches Anliegen, den Satelliten besser an die vorhandene Ortslage anzubinden. Der strukturreiche Streuobstbestand erfordert jedoch einen hohen Ausgleichsbedarf.

Auf dieser geplanten Baufläche einer der letzten ausgedehnten alten Streuobstbestände von Bettringen. Ob die zur Umwandlung des Streuobstbestandes erforderlichen Genehmigungs- bzw. Ausnahmevoraussetzungen vorliegen kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht beurteilt werden, da konkrete Planungen noch nicht bekannt sind. Inwiefern das geschützte Streuobst in Anspruch genommen werden soll, kann erst im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens konkretisiert werden. Auf Basis dieser Planungen ist dann Genehmigungs- bzw. Ausnahmevoraussetzung zu prüfen sowie die dann konkreten Umwandlungsmaßnahmen (Ausgleich) zu ermitteln und regeln.

BtW2, BtW3) Oberbettringen, Wohnen Güglingstraße Wohnen

Die Fläche BtW2 ist im derzeitigen Flächennutzungsplan teilweise (östlicher Bereich) als bestehendes Gewerbegebiet dargestellt, der westliche Bereich als Grünfläche. Die Fläche soll nun aber einer Wohnbebauung zugeführt werden. Zusammen mit den geplanten Bereichen für Wohnbebauung im Süden (BtW3) führt die Planung zu einer sinnvollen Flächennutzung, da die Bereiche bereits durch Verkehrswege erschlossen sind. Für die Fläche BtW3 besteht der Bebauungsplan „Gügling/Reutestraße“ (Gewerbegebiet) aus dem Jahr 1991, der bislang aber nur im Nordosten durch einen Gewerbebetrieb umgesetzt wurde. Die gewerbliche Entwicklung hat sich mittlerweile in Richtung Osten verlagert. Im Gegenzug zu den umfangreichen Flächenausweisungen auf dem Gügling soll diese Fläche – mit Ausnahme des bestehenden Gebäudes – im Flächennutzungsplan von „Gewerbe“ zu „Wohnen“ geändert werden, mit der Zielstellung, auch den jetzigen Bebauungsplan aufzuheben.

BtW4, BtW5, BtW8) Oberbettringen, Bühläcker I, II Wohnen

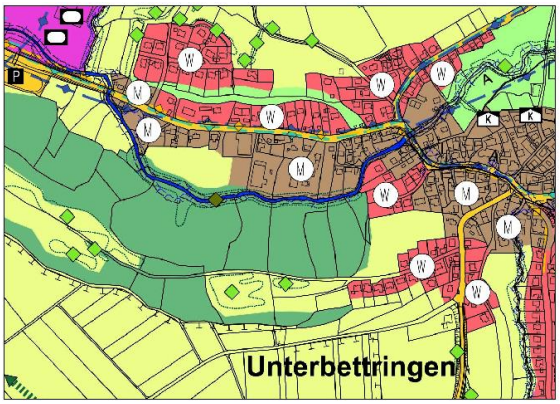
Die Baugebiete runden Oberbettringen in nordöstliche Richtung ab, eine Erschließung ist aus nördlicher Richtung über die Heidenheimer Straße möglich. Durch die Realisierung des ersten Bauabschnitts (BtW8) entsteht südlich davon ein unbeplanter Innenbereich (BtW4, BtW5), der langfristig ebenfalls eine bauliche Inanspruchnahme nahelegt und zudem bereits im Vorgängerplan als geplante Wohnfläche enthalten ist. In Abschnitt 4 wurde durch ein einzeln stehendes Haus bereits eine Besiedelung eingeleitet. Die gute Infrastruktur und die starke Eigennachfrage in Oberbettringen räumen dem ersten Bauabschnitt ein hohes Gewicht ein.

Die Fläche Bühläcker I (BtW8) hat durch ihre Kuppenlage besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie für das Landschaftsbild. Im Bereich Bühläcker II würde vor allem der strukturreiche Streuobstbestand Kompensationsmaßnahmen erfordern.

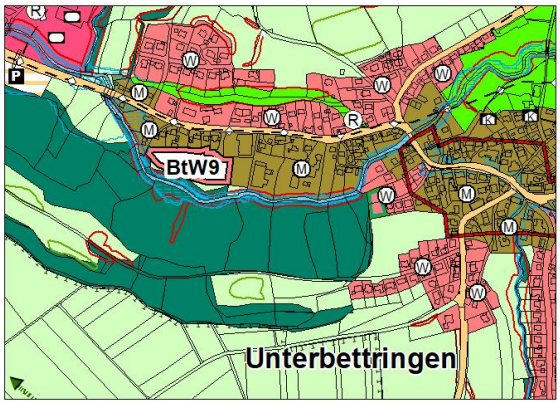
Auf der Fläche BtW4 befindet sich ein alter Streuobstbestand. Auf die Ausführungen in Kap. 10.1.6 dieser Begründung wird verwiesen. Bei der Fläche BtW5 handelt es sich um ein artenreiches Grünland. Dies ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

BtW9) Unterbettringen, Scheffoldstraße: Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf

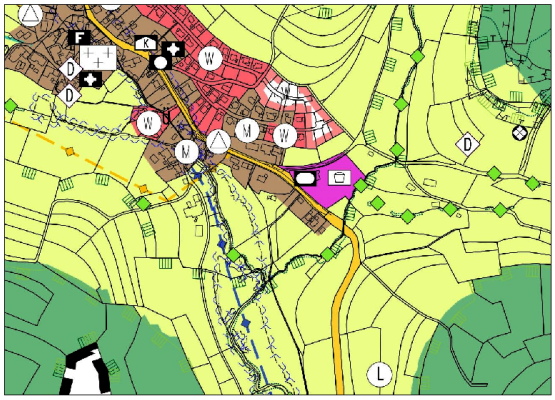


Am Rand der Talaue des Strümpfelbachs besteht noch Baupotenzial. Während die Bebauung weiter östlich nahe an den Bachlauf heranreicht, springt die Bebauung an der bezeichneten Stelle zurück. Die gewässernahe Nasswiese besitzt eine Speicherfunktion für Grund- und Oberflächenwasser und liegt benachbart zu einem Waldbiotop. Bei dieser Wohnbaufläche ist sicherzustellen, dass ein ausreichender Abstand zum als Biotop geschützten Bettringer Bach (mindestens 20 m) eingehalten wird. Die Fläche wird durch Verschattungen beeinträchtigt und ist deshalb im Vergleich zu den übrigen Flächen in Oberbettringen weniger attraktiv.

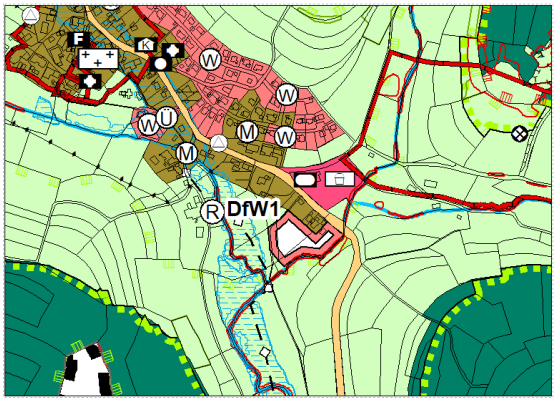
Degenfeld

DfW1) Degenfeld, Nenninger Weg Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



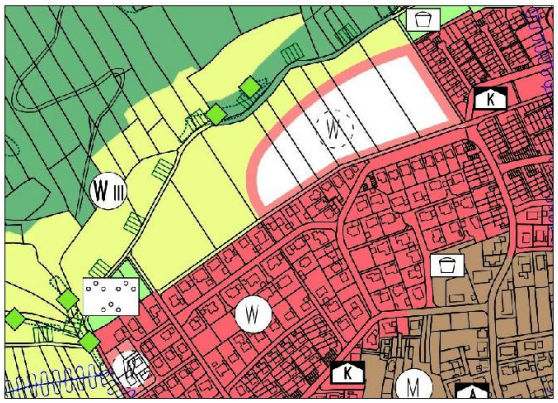
Die Fläche im Süden von Degenfeld soll als geplante Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan mitaufgenommen werden. Bei dem Gebiet sind Belange des Naturschutzes bei der Bebauungsplanung und die Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens besonders zu beachten.

Nach Rücksprache mit dem Regionalverband liegt aufgrund der Maßstäblichkeit des Regionalplans bei einer Flächengröße unter 1 ha keine Betroffenheit der nebenstehenden Belange SB Naturschutz- und Landschaftspflege PS 3.2.1 (Z), SB Erholung 3.2.4.1 (Z) vor.

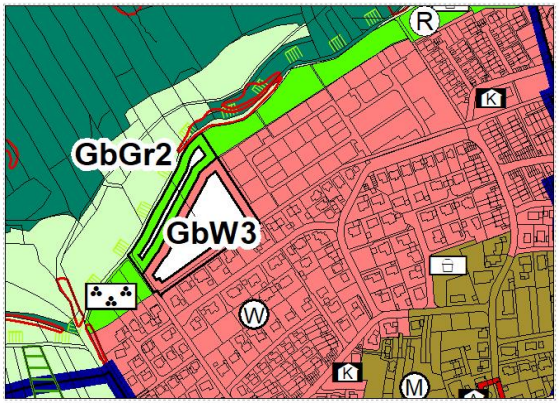
Großdeinbach (mit Kleindeinbach und Hangendeinbach)

GbW3 mit GbGr2) Großdeinbach, Holder III, Grünfläche zur Eingrünung Wohnen, Grün

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Mit dem Baugebiet „Holder“ wurde in den 1990er Jahren der Ortsteil Großdeinbach nach Norden erweitert. Diese bauliche Entwicklung sollte mit Holder II (FNP 2022) nach Westen fortgeführt werden. Hierzu existiert inzwischen ein rechtskräftiger Bebauungsplan (13.08.2020).

Nun soll die Planung weiter nach Westen ausgedehnt werden, dabei wird gleichzeitig der Ortsrand abgerundet.

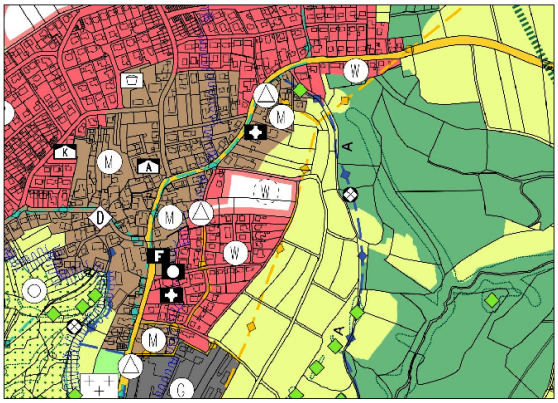
Auf einen ausreichenden Waldabstand wird im Hinblick auf vorhandene Biotope Rücksicht genommen, zumal auch aus entwässerungstechnischen Gründen nicht in den nach Norden abfallenden Hang hineingebaut werden sollte. Die Grünfläche des Bebauungsplans „Holder II“ soll weitergeführt werden.

Des Weiteren grenzen im Norden an das Gebiet ein Biotop und das Landschaftsschutzgebiet „Haselbachtal“ an. Etwas weiter nördlich befinden sich ein Grünzug und ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Regionalplan).

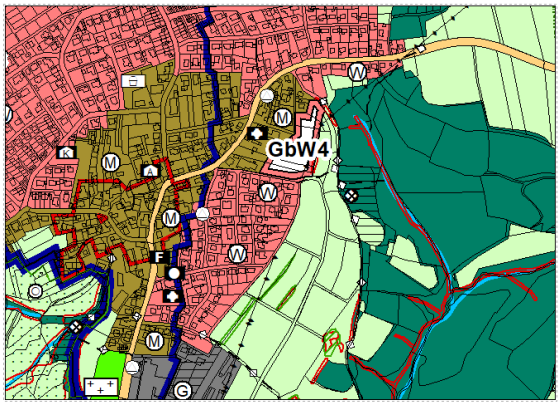
So wie der größte Teil von Großdeinbach befindet sich auch diese Fläche innerhalb der Schutzzone (III oder IIIA) des Wasserschutzgebiets „WSG Großdeinbach, Haag-Rapp-Qu., TB u. Qu. Haselbach, Stadtwerke Schw. Gmünd“.

GbW4) Großdeinbach, Hinter Kirche II: Wohnen

FNP 2022



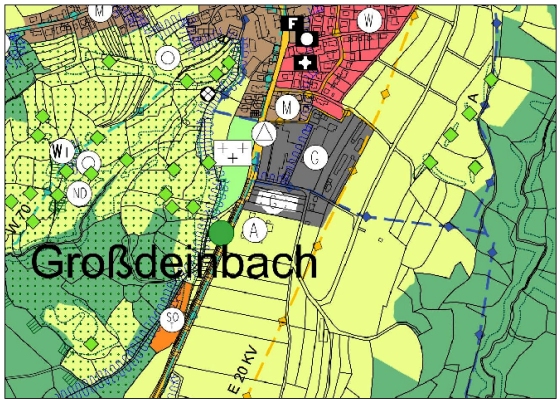
FNP 2035 Entwurf



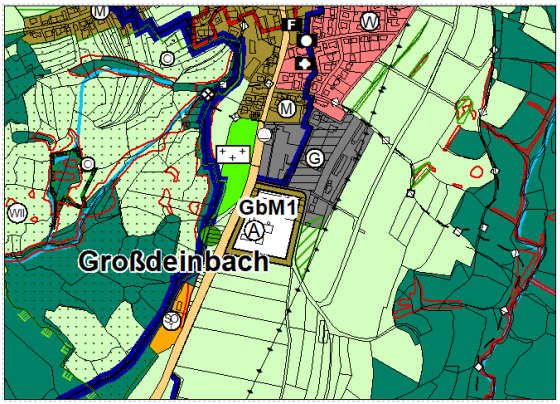
Aufgrund des Wasserschutzgebietes im Westen von Großdeinbach sind die Erweiterungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Ortsteil begrenzt. Die Fläche ist ökologisch hochwertig. Eine aufwändige Erschließung und zersplitterte Eigentümerstruktur sind bei der Umsetzung zu beachten.

GbM1) Großdeinbach, Ebene I: Mischbaufläche

FNP 2022



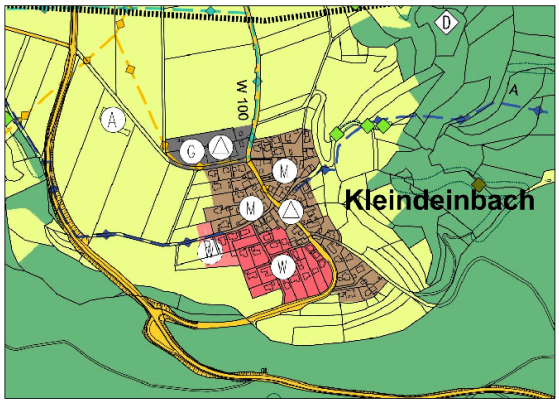
FNP 2035 Entwurf



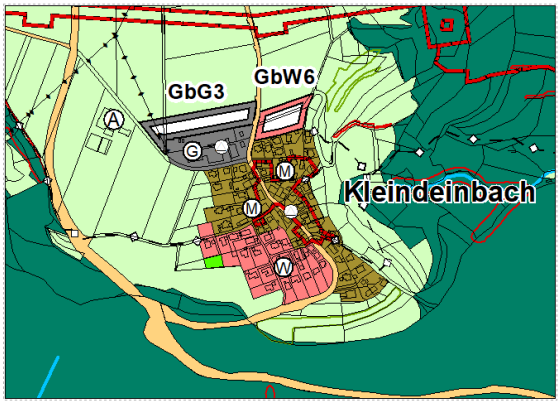
In Großdeinbach sind nach wie vor viele kleine Betriebe im alten Ortskern angesiedelt. Um diesen Betrieben, Verlagerungsmöglichkeiten zu bieten, ist im Süden der Ortslage vorgelagert zu einem geplanten Gewerbegebiet ein geplantes Mischgebiet geplant. Für die Inhaber der kleinen Betriebe ist es oft interessant, auf dem Betriebsgelände ein Wohnhaus zu errichten. Die dadurch im Ort freiwerdenden Flächen können dann als Innenentwicklungsflächen für Wohnzwecke umgenutzt werden. Bei Umsetzung dieser Mischbaufläche ist aufgrund der exponierten Ortsrandlage auf eine umfangreiche Eingrünung großen Wert zu legen.

GbW6) Kleindeinbach, Hofwiesen/Gern Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



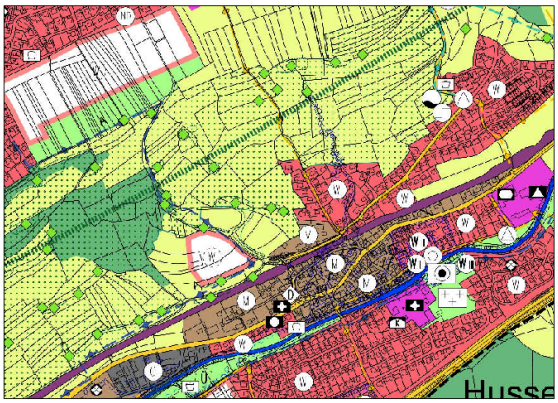
Um in Kleindeinbach weitere Möglichkeiten für Wohnbebauungen zu schaffen, soll der Ort im Anschluss an bestehende Mischflächen in nördliche Richtung weiterentwickelt werden. Aufgrund der ökologischen Hochwertigkeit der Fläche sollte insbesondere der große Birnbaum erhalten werden.

Betroffenheit Regionalplan 2010: Regionaler Grünzug PS 3.1.1 (Z), SB Landwirtschaft PS 3.2.2.1 (G), Ausformung lt. Reg. Präsidium denkbar. Es handelt sich um eine geringfügige Betroffenheit des nebenstehenden Belangs. Aufgrund der geringen Flächengröße der Planung insgesamt und der sich daraus ergebenen geringfügigen Betroffenheit wurde zu Gunsten einer geringfügigen Bereitstellung von Wohnbaufläche abgewogen.

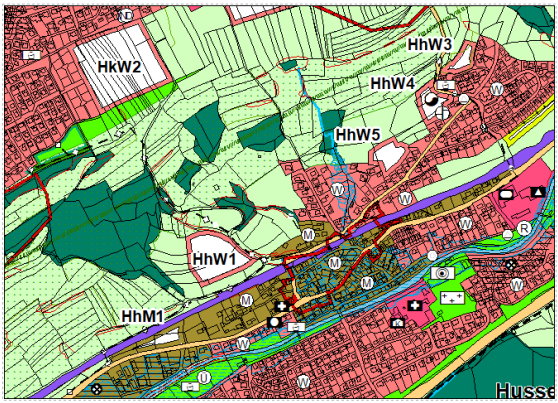
Hussenhofen

HhM1, HhW1, HhW3, HhW4, HhW5: Mischbaufläche, Wohnflächen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



HhM1 Hussenhofen, Ortseingang Hussenhofen West: Mischbaufläche

Das bestehende Mischgebiet soll weiter nach Westen erweitert werden. Aufgrund der Umgebung (Bahngleise im Norden und Gewerbe im Süden) fügt sich die Planung gut in die Umgebung ein. Auf dem Gebiet wurde in früheren Überlegungen die Entwicklung eines Gewerbegebiets angedacht. Gegenüberliegend ist jedoch der Bau eines Pflegeheims im Gespräch, weshalb die Fläche zur Vermeidung von Nutzungs- / Lärmkonflikten als Mischbaufläche ausgewiesen werden soll.

HhW1 Hussenhofen, Reuteäcker: Wohnen

Die Fläche ist durch eine südexponierte Hanglage gekennzeichnet, was einen hohen Wohnwert verspricht. Dem steht jedoch eine hohe ökologische Wertigkeit gegenüber. Im Norden grenzt ein gesetzlich geschütztes Biotop an und im Süden fällt das Gelände zur Bahn hin steil ab. Die Nähe zum Baugebiet „Gmünder Feld“ erzeugt einen erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild in diesem Bereich. Daneben bedürfen die Lärmimmissionen von der Bahnlinie im Süden eines besonderen Augenmerks. Trotz dieser Voraussetzungen wird an der bereits im alten Flächennutzungsplan festgehalten.

HhW3) Hussenhofen, Am Hopfengarten Wohnen

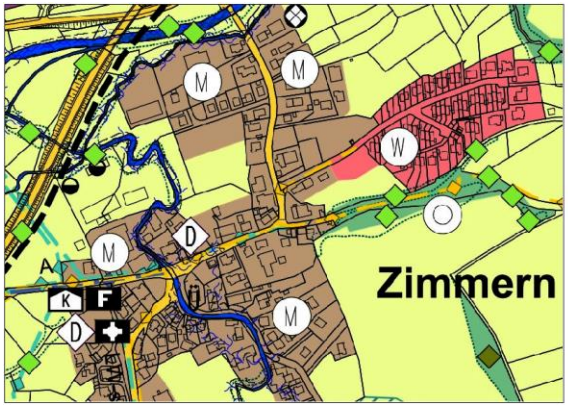
Im Bereich der Erbsenhalde soll die Wohnbebauung nach Norden erweitert werden. Die Fläche stellt eine kleinere Abrundung in diesem Bereich dar. Diese Fläche hat bereits Anschluss an die Erschließungsanlagen der südlichen und östlichen Bebauung. Hier sieht die Erschließung eine weitere Häuserzeile im Norden vor. Aufgrund der geringen Flächengröße der Planung selbst und der Maßstäblichkeit des Regionalplans, sowie der hervorragenden Anbindung der Planfläche an den Bestand (Erschließung von Süden und Osten vorhanden) kann die Planung nach Rücksprache Seiten des Regionalverbands so mitgetragen werden (Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1 (Z)), Regionalen Grünzug (PS 3.1.1 (Z))).

HhW4, HhW5) Hussenhofen, Baumgärten Wohnen

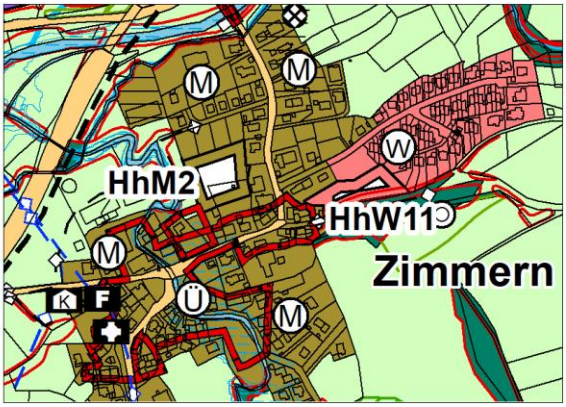
Dieses Gebiet ist landschaftlich reizvoll und aufgrund der steilen Hanglage gut einsehbar. Städtebaulich stellt die Fläche trotzdem eine sinnvolle Ausnutzung einer Siedlungsbucht dar. Das Gebiet wird im Westen von einer Gehölzfläche eingebunden. Gem. Klimagutachten kommt dem Bereich eine hohe bioklimatische Bedeutung zu, daher sollten bauliche Eingriff dort äußerst maßvoll bzw. unter Berücksichtigung der Klimafunktionen erfolgen (siehe Klimagutachten). Die Fläche wurde im Vergleich zum Vorentwurf reduziert und aufgeteilt (die mittlerer Fläche (Streuobstbestand) wird nicht mehr weiterverfolgt). So können die vorhandenen Strukturen im Gebiet bestmöglich erhalten und die Planflächen effizient erschlossen werden.

HhM2,HhW11) Zimmern Lachgang, WAII: Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf

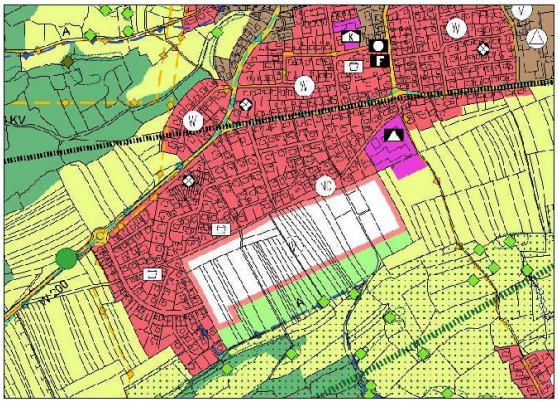


Diese beiden kleinen Flächen werden für den Eigenbedarf von Zimmern ausgewiesen.

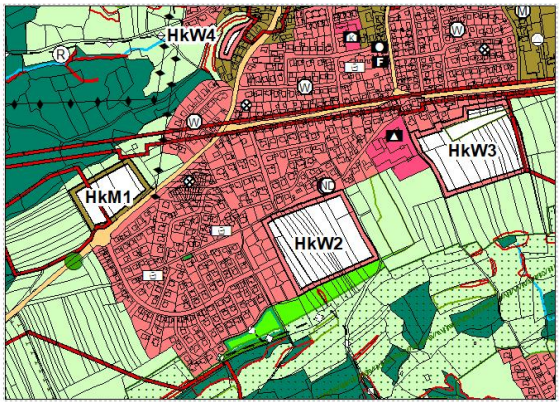
Herlikofen

HkW2, HkW3, HkW4, HkM1) Wohnen / Mischbaufläche

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



HkW2) Herlikofen, Gmünder Feld IV-V Wohnen

Diese Fläche ist bereits im FNP enthalten. Der westliche Bereich wurde dabei in zwei Schritten (Gmünder Feld II, 2013; Gmünder Feld III, 2020) rechtskräftig.

Durch die Nähe zur Kernstadt weist Herlikofen eine besondere Lagegunst auf. Zur Verringerung der fernwirksamen Eingriffe ins Landschaftsbild soll ein ausreichender Abstand zur Hangkante gewahrt bleiben.

Die exponierte Lage führt zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch den vergrößerten Abstand zur Hangkante können die Beeinträchtigungen aber reduziert werden. Eine Aussparung des südlichen Streifens dürfte zudem die Vermarktung des Baugebietes erleichtern. Der im Plan als Grünfläche dargestellte Streifen soll stattdessen zur Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Die Zäsur zwischen HkW2 und HkW3 wird eine breitere Grünverbindung zum landschaftlich hochwertigen Areal nördlich von Hussenhofen freigehalten.

Die Fläche wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan im östlichen Bereich etwas reduziert.

HkW3) Herlikofen, Gmünder Feld VI Wohnen

Die Fläche HkW3 soll erst nach der Fläche HkW2 entwickelt werden und ist daher zunächst auf langfristige Sicht geplant.

Der Limes als UNESCO-Welterbe liegt in der Nähe des nördlichen Randes. Darauf ist bei der weiteren Planung besonderes Augenmerk zu legen. Im Norden der Planfläche befindet sich eine FFH-Mähwiese. Eine Auseinandersetzung bzgl. der ökologischen Belange erfolgt im durchzuführenden Bebauungsplanverfahren.

HkM1) Herlikofen, Große Krummen Mischbaufläche

Im Südwesten Herlikofens, nördlich der L1075, soll eine Gemischte Baufläche ermöglicht werden. Nördlich der. Aufgrund der Umgebung (Landesstraße) fügt sich die Planung gut in die Umgebung ein. Auf eine ausreichende Eingrünung in Richtung Osten ist zu achten.

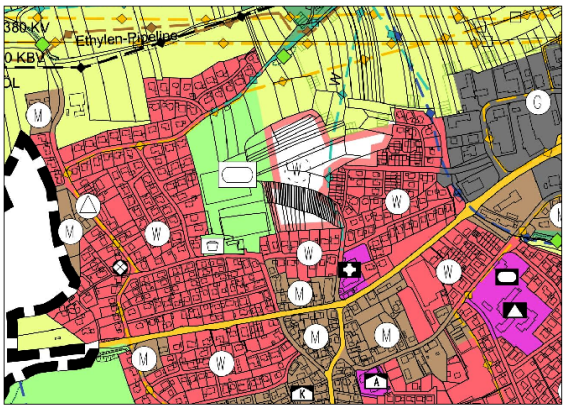
HkW4) Herlikofen, In den Steiggärten Wohnen

In diesem Bereich soll eine Arrondierung über eine Wohnnutzung erfolgen.

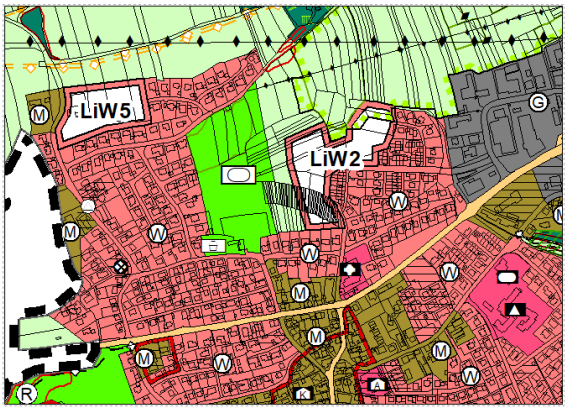
Lindach

LiW2) Lindach, Iltisfeld: Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Die Fläche ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan enthalten und wurde gegenüber diesem im westlichen Bereich etwas verkleinert.

Für diese Fläche befindet sich bereits ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren, die artenschutzrechtlichen Untersuchungen laufen bereits.

Da das Gebiet an mehreren Seiten von Bebauung eingefasst wird, macht eine bauliche Inanspruchnahme Sinn, zumal somit wertvollere Flächen an anderer Stelle von Überbauung verschont bleiben. Das Gebiet zwischen Sportplatz und Baufläche LiW2 wurde herausgenommen, weil es im Klimagutachten zusammen mit dem Sportplatz als wichtige Frischluftschneise identifiziert wurde.

Bei der Fläche handelt es sich um eine artenreiche Wiese. Auf der Fläche befinden sich außerdem ältere Streuobstbäume. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der dortige Pflanzenbestand zu untersuchen.

Dieser ragt teilweise in das FFH-Gebiet „Unteres Leintal und Welland“, eine Auseinandersetzung dazu findet im B-Plan Verfahren statt. Eine mögliche Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch die verbliebene Fläche muss nach dem Ergebnis der Vorprüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unterbunden werden. Maßnahmen zur Vermeidung und/ oder Verminderung der erheblichen Beeinträchtigungen sind durch Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan vorzusehen.

Vom Wasserturm Lindach verläuft in südliche Richtung direkt durch das Gebiet bis zur Straße „Hinteres Iltisfeld" eine stillgelegte Wasserleitung (DIN 125, möglicherweise mit Steuerkabeln), die als Kabelleerrohr verwendet wird.

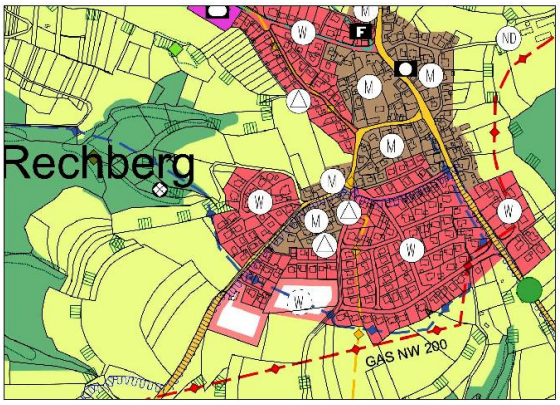
LiW5) Lindach, Vorderer Berg: Wohnen

Im Nordwesten des Ortes befindet sich eine Siedlungsbucht zwischen einem Mischgebiet „Breitwiesenweg III“ und dem allgemeinen Wohngebiet „Vorderer Berg“. Diese Lücke soll künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden; die Hofstelle im Westen des Plangebiets wurde bereits aufgegeben.

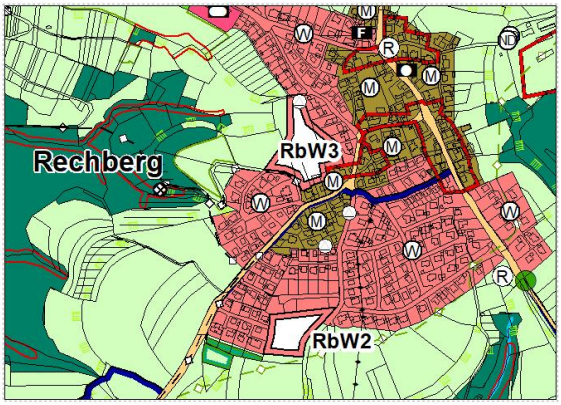
Rechberg

RbW2) Rechberg, Hartäcker VI Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Diese Fläche eignet sich im Anschluss an die Fläche Hartäcker V (rechtskräftig seit 14.03.2019) im Sinne einer sparsamen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vorrangig für die Fortführung der Wohnbauflächenentwicklung. Als exponierte Ortsrandfläche in Kuppenlage und aufgrund der Nachbarschaft zu einem Landschaftsschutzgebiet sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild besonders zu berücksichtigen. Deshalb ist auf eine ausreichende Durchgrünung und die Ausbildung eines harmonischen Ortsrandes zu achten. Der Abstand zum südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb wird zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen als ausreichend erachtet.

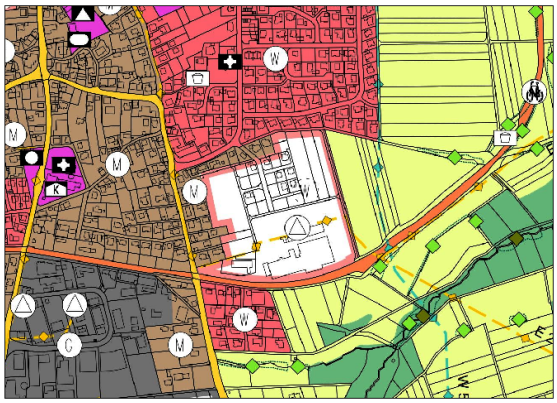
RbW3) Rechberg, Breite Wohnen

Die im westlichen Ortsrand bestehende Einbuchtung soll durch diese Planfläche geschlossen und dadurch der Ortsrand abgerundet werden. Die Fläche befindet sich in Kuppenlage mit Exposition nach Westen und ist von außen gut einsehbar. Dadurch hat das Vorhaben Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Das Gebiet grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet. Nach Rücksprache mit dem Regionalverband liegt eine Betroffenheit des Schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz- und Landschaftspflege nicht vor, wenn die Planung die Grenze des Landschaftsschutzgebiets nicht überschreitet. Eine Überschreitung ist nicht gegeben, die Fläche hält zudem einen Abstand zum Landschaftsschutzgebiet ein.

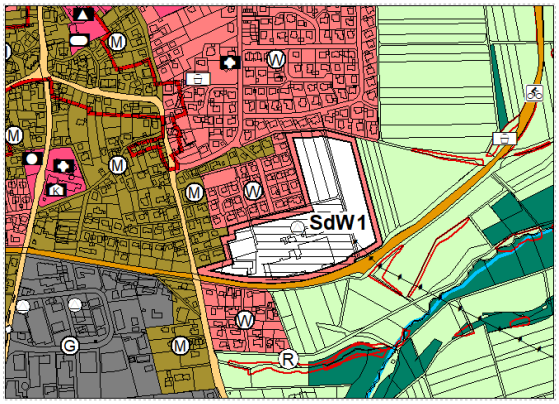
Straßdorf

SdW1) Straßdorf, Emerland III: Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf

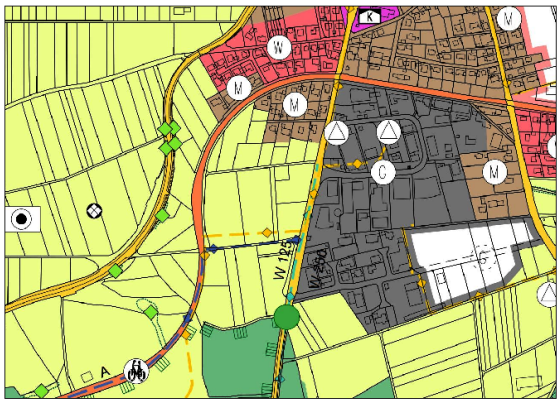


Im Südosten von Straßdorf ist durch die Verlagerung von Polynorm Grau eine Perspektive für eine weitere Wohnbauentwicklung gegeben. Die frühere Gewerbefläche ist derzeit noch vermietet. Das Areal soll mit den umliegenden Flächen zu einem neuen Wohngebiet entwickelt werden. Die Fläche ist bereits im alten Flächennutzungsplan enthalten und teilweise durch die Baugebiete „Emerland I“ und Emerland „II“ im nördlichen Bereich realisiert. Die Größe des Gebietes wird für angemessen erachtet, denn durch die Nähe zum Stadtzentrum ist Straßdorf nicht nur für die eigenen Bewohner als Wohnstandort interessant.

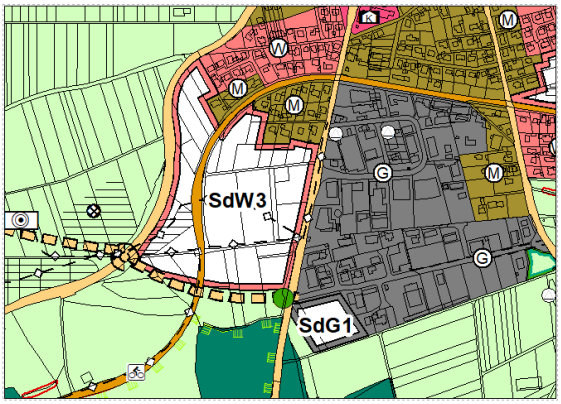
Eine ausreichende Durchgrünung und die Herstellung eines Ortsrandes als Übergang in die Landschaft sind auch hier sicherzustellen. Bei Umsetzung dieser Wohnbaufläche sollte die Eingrünung nach Osten erhalten bzw. ausgedehnt werden.

SdW3) Straßdorf, Stöcke: Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Straßdorf ist als „Weiterer Siedlungsbereich“ des Mittelzentrums Schwäbisch Gmünd im Regionalplan 2010 aufgeführt und zählt daher als ein Ortsteil, der über den Eigenbedarf hinaus auch Wohnmöglichkeiten für den Hauptort bereitstellen soll. Dazu sind im Ort auch ausreichend Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten usw. vorhanden.

Im Südwesten von Straßdorf, westlich des Gewerbegebietes befindet sich eine große ebene Fläche zwischen der L 1075 und der L 1159. Eine Wohnbebauung ist aufgrund der vorhandenen Verkehrsanbindung sinnvoll. Die geplante Fläche verfügt über eine sehr gute Anbindung ans Radnetz über die alte Bahntrasse in die Gmünder Innenstadt. Dieses sollte auch weiterhin erhalten bzw. benutzbar bleiben. Im Süden ist eine neue Umgehungsstraße geplant

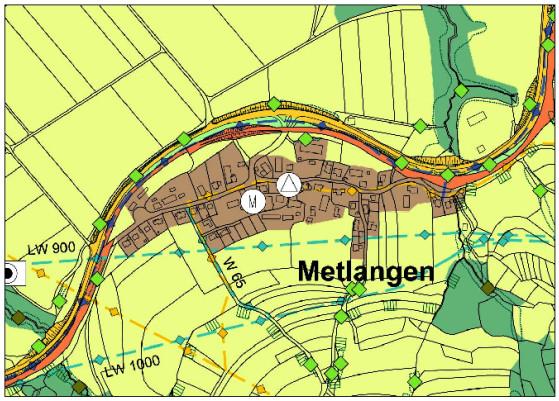
Auf langfristige Sicht und wenn die vorgenannten Flächen ausgeschöpft sind, soll die Entwicklung Straßdorfs in diesem Bereich fortgeführt werden auch im Hinblick auf die geplante direkte Straßenverbindung nach Schwäbisch Gmünd-West bzw. auf die B29 und der sich dadurch ergebenden Vorteile.

Diese Wohnbaufläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Straßdorf und erstreckt sich über einen sehr sensiblen Landschaftsbereich. Eine umfangreiche Eingrünung ist im nachgelagerten Bebauungsplan vorzusehen.

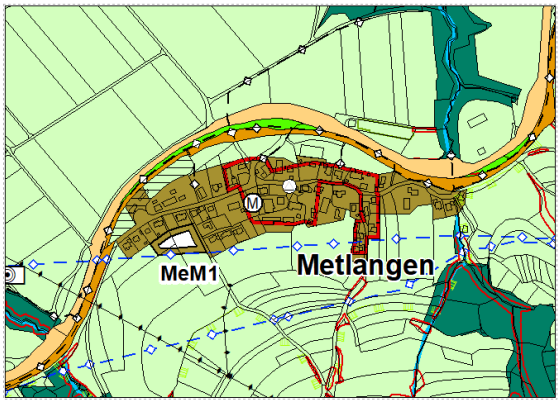
Straßdorf Metlangen

MeM1) MI: Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf

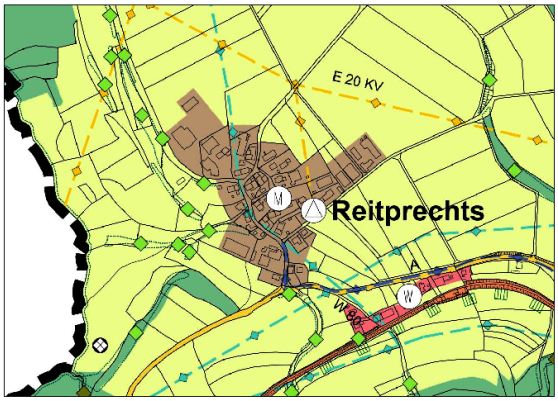


Auch in den Weilern sollen weitere Entwicklungen ermöglicht werden. Damit sich die Flächen gut in die bestehende Situation einfügen, ist dort jeweils die Entwicklung von gemischten Bauflächen für den Eigenbedarf vorgesehen.

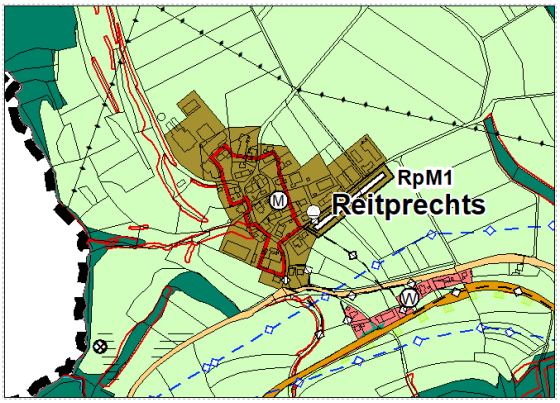
Straßdorf Reitprechts

RpM1) MI: Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf

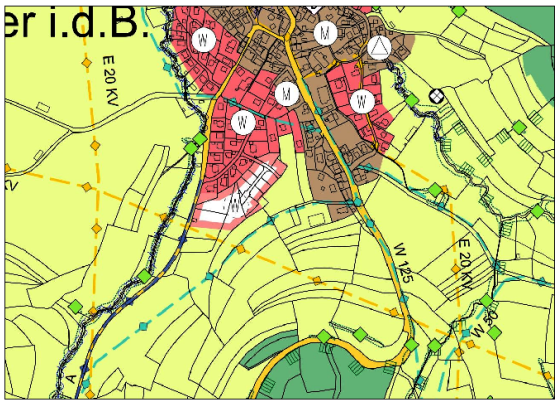


Die Fläche stellt eine weitere kleine Abrundung in Form einer Häuserzeile im Südosten von Reitprechts dar. Auf der Fläche befindet sich ein ökologisch sehr hochwertiger Streuobstbestand. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Streuobstbestand unter den Schutz von § 33 a NatSchG fällt. Eine Auseinandersetzung damit sowie ggf. die Einholung erfolgt im nachgelagerten Verfahren.

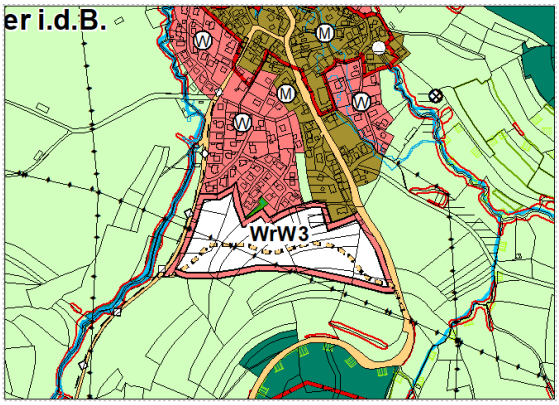
Weiler i.d.B.

WrW3) Weiler, Unterm Bilsen III Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Ein kleiner nordwestlicher Bereich der Fläche war bereits im alten Flächennutzungsplan enthalten. Nun werden die ursprünglichen Planungsabsichten, Weiler im Süden zu entwickeln, wieder aufgegriffen.

Die Erweiterung der Fläche resultiert neben dem Bedarf an Wohnbauflächen aus einem seit längerem aus der Bevölkerung geäußerten Wunsch einer Verbindungsstraße zwischen der Herdtlinsweiler Straße und der Degenfelder Straße (L1160). Dies auch vor dem Hintergrund einer möglichen „Abriegelung“ Herdtlinsweilers und Teilen Weilers im Bereich Unterm Bilsen. Hier führt die einzige Zufahrtsstraße durch den Ort Weiler i.d.B über eine Engstelle. Bei Straßenschäden, Naturgefahren z.B. Überflutungen durch Starkregen (bereits vorgekommen), Unfälle, Bauarbeiten etc. besteht keine Ausweichalternative. Auch für die Bewohner von Weiler i.d.B selbst. Zwecks Kostenumlegung der gewünschten Verbindungsstraße ist diese nur über eine Bebauung beidseits der Straße finanziell vernünftig umsetzbar und kann auch deshalb nur als Gesamtkonzept entwickelt werden. Es werden hierzu Konzepte mit dem Ziel eines möglichst Klimaneutralen Baugebietes unter Einbeziehung der vorhandenen Strukturen und unter Berücksichtigung der Wärmeplanung und Oberflächenwassermanagement ausgearbeitet.

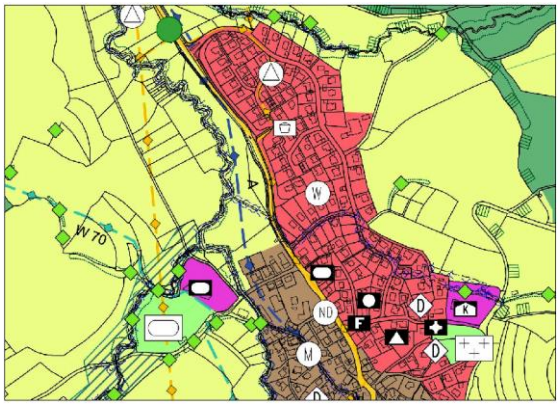
Die Fläche berührt den Biotopverbund zum nahen Bachlauf, dies sollte bei der Umsetzung beachtet werden. Auf der Fläche befindet sich eine Hofstelle. Dieser wird im Zuge einer Entwicklung entfernt, die Flächen gehören bereits der Stadt.

Bei dem vorgenannten Baumbestand handelt es sich um einen Streuobstbestand der gem. § 33a Naturschutzgesetz zu erhalten ist und um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Die erforderlichen Genehmigungs- bzw. Ausnahmevoraussetzungen sind im nachgelagerten Verfahren zu prüfen.

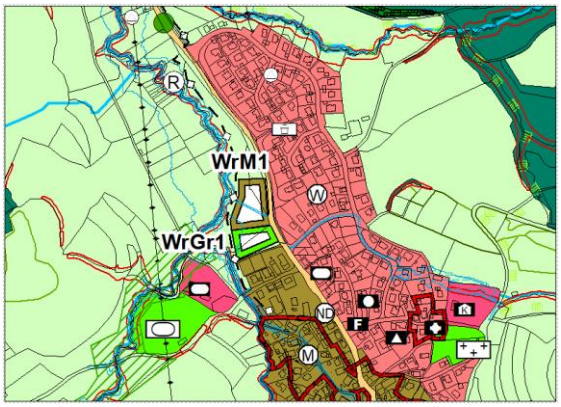
Im Regionalplan 2010 stehen der Fläche ein Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1 (Z)), ein Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (PS 3.2.4.1 (Z)) und ein Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2.1 (G)) Das erforderliche Zielabweichungsverfahren wird aufgrund dem dargelegten Bedarf (s.o.) durchgeführt.

WrM1, WrGr1) Weiler, Hutwiese Mischbaufläche

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



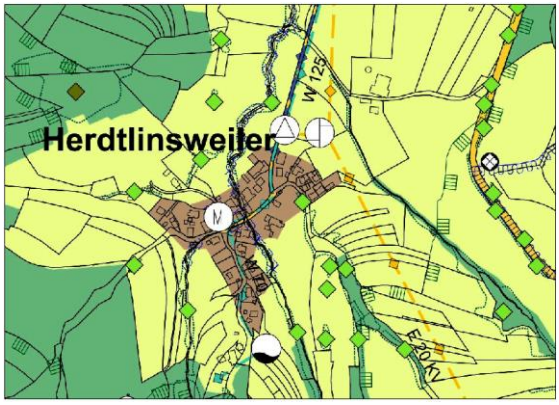
Das Zentrale Mischgebiet soll in nördliche Richtung erweitert werden. Dabei ist ein ausreichender Abstand zum Bachlauf einzuhalten.

Das Bebauungsplanverfahren und die Flächennutzungsplanänderung bzgl. der Fläche WrM1 läuft bereits. Der südliche Bereich wird entsprechend im weiteren Verfahren als Grünfläche dargestellt. Die Fläche ist außerdem auch für die Niederlassung der Feuerwehr mit Dorfhaus und Ortsverwaltung vorgesehen. Die Hochwassergefahrenkarte stellt in diesem Bereich ein HQ_{100} in Form eines „Rinnsals“ dar. Der Umgang mit diesem Belang wird im Bebauungsplanverfahren entsprechend vertiefend berücksichtigt.

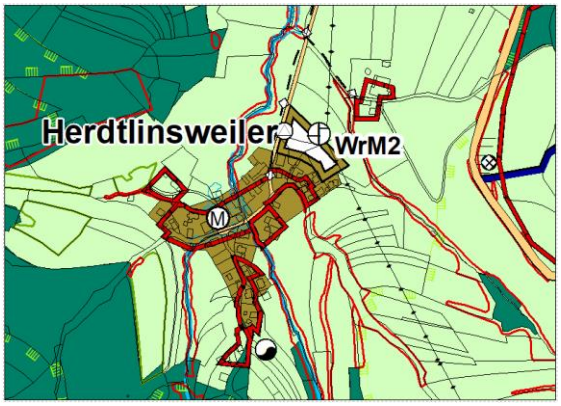
Hertlinsweiler

WrM2) Hertlinsweiler Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf

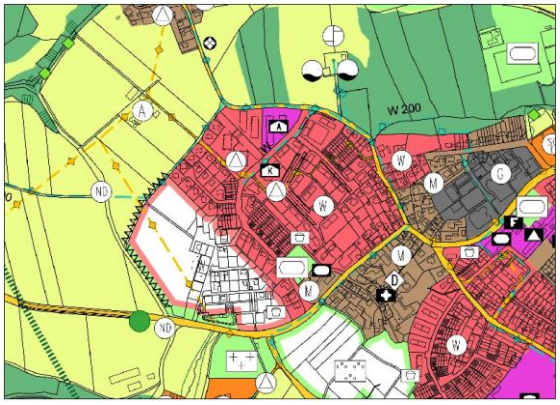


Auch dem kleinen Hertlinsweiler soll eine Möglichkeit zur Eigenentwicklung eingeräumt werden. Eine Entwicklung ist dabei im Nordosten geplant. Bei der Entwicklung des Gebiets ist auf eine ausreichende Eingrünung zu achten. Landwirtschaftliche Belange sind zu beachten (Entwicklungsmöglichkeiten, Immissionen)

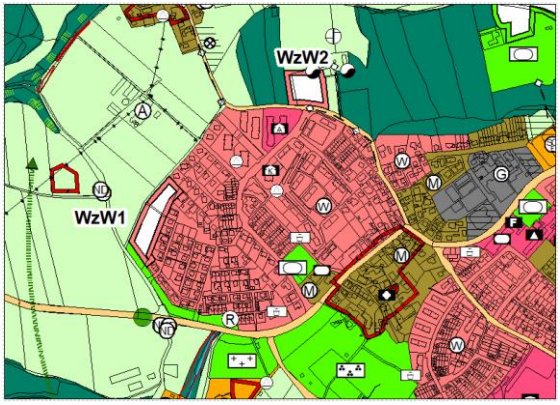
Wetzgau-Rehnenhof

WzW1) Wetzgau, Wetzgau-West III: Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Der Ortsteil Rehnenhof-Wetzgau verfügt über eine gute infrastrukturelle Versorgung. Deswegen ist eine Erweiterung des Ortsteils nach Westen geplant. Der Bereich war bereits im alten Flächennutzungsplan enthalten und für den Großteil der Fläche existieren bereits gültige Bebauungspläne. An dem übrigen westlichen Bereich dieser Flächen (WzW1) soll festgehalten werden. Südlich des Gebiets und der östlichen Gebiete befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die eine Ortseingrünung gewährleistet. Alternativen bestehen in Wetzgau kaum, denn in nordwestliche Richtung ist Abstand zu einem Aussiedlerhof und zur Ortschaft Waldau einzuhalten. Landwirtschaftliche Belange sind zu beachten (Entwicklungsmöglichkeiten, Immissionen)

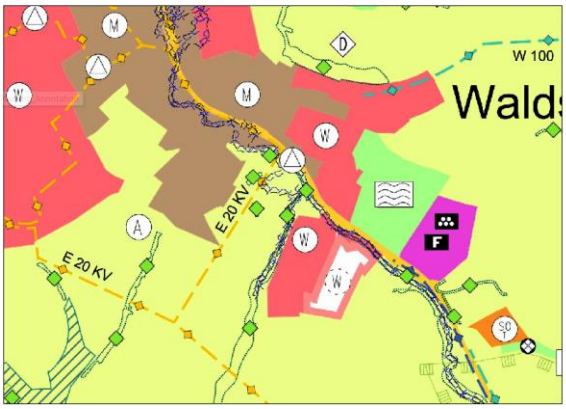
WzW2) Wetzgau, Wasen: Wohnen

Zur Deckung des Weiteren Bedarfs an Wohnbauflächen soll die Fläche im Bereich des Wasserturms als geplante Wohnbaufläche mit einbezogen werden. Der Bebauungsplan „Waldau Wasen“ ist am 31.08.2023 in Kraft getreten. Das Gebiet liegt zwar auf Großdeinbacher Gemarkung, ist räumlich aber eher Wetzgau zuzuordnen. Der Steckbrief des Umweltberichts ist unter „Großdeinbach / Wetzgau WzW2“ zu finden.

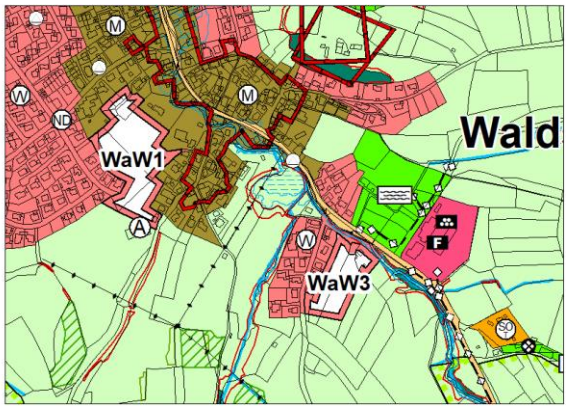
4.5.2 Wohnbauflächen in Waldstetten

Waldstetten

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



WaW1) Waldstetten, Lauch III Wohnen

Diese Fläche schließt eine Lücke zwischen zwei Siedlungsarmen. Als eine arrondierende Fläche befindet sich das Gebiet am Ortsrand und hat somit Vorteile wie eine gute Aussicht und die Nähe zum Freiraum. Das Gebiet grenzt jedoch im Süden an einen Aussiedlerhof. Der Gemeinde liegt ein Geruchsgutachten vor. Dieses Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der Immissionswert für Wohngebiete bei 10% der Jahresstunden großflächig eingehalten und unterschritten wird. Die landwirtschaftliche Belange sind zu beachten.

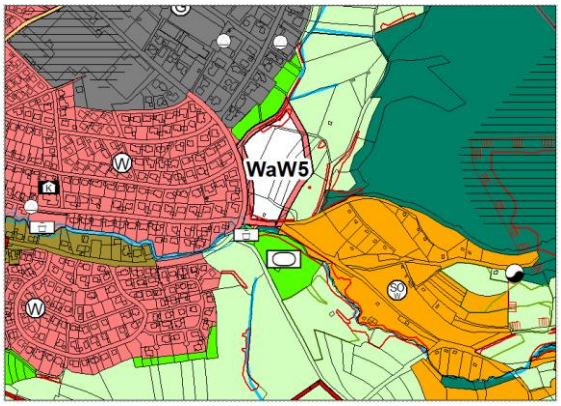
WaW3) Waldstetten, Hinter Strängenweg Wohnen

Das bereits im alten Flächennutzungsplan enthaltene Baugebiet am südlichen Ende der Ortslage soll dem bisher ausfransenden Ortsrand mehr Gewicht verleihen und zu einem klar definierten Ortsausgang beitragen. Als nachteilig erweist sich die relativ große Distanz zum Ortskern. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird empfohlen von dem nach § 33 NatSchG geschützten Gehölzstreifen entlang des Waldstetter Bachs abzurücken, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

WaW5) Waldstetten, Stöckich Wohnen

FNP 2022

FNP 2035 Entwurf

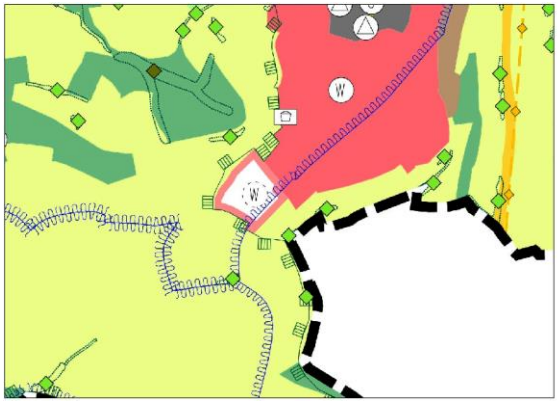


Die Planfläche ist größtenteils im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten, wurde gegenüber dieser jedoch vergrößert um eine sinnvolle Entwicklung des Gebiets ermöglichen zu können. In der weiteren Bebauungsplanung soll das Biotop im Süden entlang des Bachs erhalten bleiben werden, bei dem nachgelagerten Verfahren ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Eingrünung eingeplant wird.

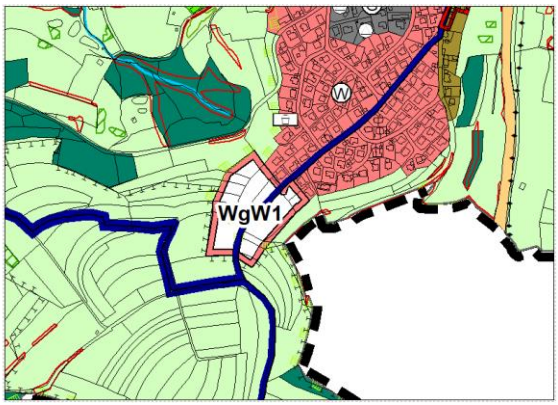
Wißgoldingen

WgW1) Wißgoldingen, Verlängerung Lindenstraße Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



In Wißgoldingen sind keine Flächen mehr verfügbar, auch Baulücken sind kaum vorhanden.

Die schwierige topografische Situation im Ortsteil Wißgoldingen bedingt, dass es nur noch wenige ebene Flächen gibt, die für eine Bebauung infrage kommen. Aus diesem Grund stellt eine Verlängerung des vorhandenen Siedlungskörpers in Richtung Süden eine der wenigen Möglichkeiten dar in größerem Umfang auf ebenem Grund zu bauen.

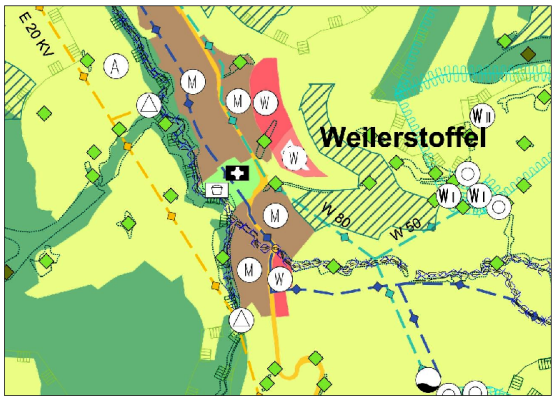
Die exponierte Lage führt aber auch zu Eingriffen in das Landschaftsbild und zu einem Verlust der Grundwasserneubildungsflächen auf den Sandböden. Die Fläche war bereits in verkleinerter Form im alten Flächennutzungsplan enthalten.

Das Verfahren zur Herausnahme des Bereichs der geplanten Baufläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Hohenstaufen, Rechberg, Stuifen mit Aasrücken und Rehgebirge“ wurde bereits angestoßen.

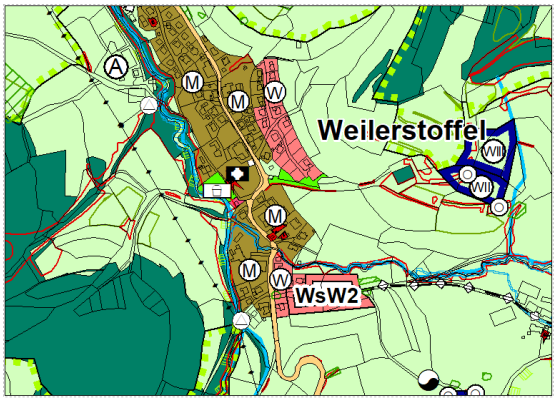
Weilerstoffel

WsW2) Weilerstoffel, Erweiterung Tannhofweg Wohnen

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Das Baugebiet gliedert sich im Südosten an die vorhandene Bebauung an, eine Erschließung ist bereits vorhanden. Durch die geringe Größe sind die ökologischen Auswirkungen gering. Das Gebiet „Erweiterung Grabenäcker“ ist bereits rechtskräftig, deshalb soll diese Fläche eine Option für eine weitere wohnbauliche Entwicklung in Weilerstoffel sein. Landwirtschaftliche Belange sind zu beachten (Entwicklungsmöglichkeiten, Immissionen).

4.5.3 Zusammenstellung der Wohnbauflächen

Jedem Baugebiet wurde ein Dichteziel zugeordnet. Im Durchschnitt aller Baugebiete kann damit die für die Stadt Schwäbisch Gmünd vom Regionalverband geforderte Dichte von 60 EW/ha erreicht werden. Damit ist eine örtlich differenzierte städtebauliche Entwicklung möglich.

Eine Übersicht über die geplanten Wohn- und Mischbauflächen sowie deren Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan mit Bilanz (Neu, Bestand, Verkleinerung, Vergrößerung) ist in nachfolgenden Tabellen dargestellt:

FNP 2035: Geplante Bauflächen Stadt Schwäbisch Gmünd

Gebiets-Nr	Gebietsname	Ortsteil	Fläche in m^2	Fläche in ha	davon im FNP 2022	Bilanz +/-	Dichte-ziel	Ein-wohner-potential	Wohn-ein-heiten	Bemerkungen (in FNP 2022)
geplante gemischte Bauflächen										
BgM1	Strufeld III MI	GD-Bargau	3.208	0,3	0,0	0,3	25	8	3	
BgM2	Breites Feld Erweiterung	GD-Bargau	11.437	1,1	0,0	1,1	25	29	11	
GbM1	Ebene I	GD-Großdeinbach	17.941	1,8	**0,7**	1,1	25	45	18	im FNP als gepl. Gewerbe
GdM1	Hardt II	Schwäbisch Gmünd	44.156	4,4	**4,4**	0,0	25	110	44	im FNP 2022 als best. Gemeinbedarfsfläche
GdM2	Wohnen an der Rems	Schwäbisch Gmünd	11.266	1,1	**1,1**	0,0	25	28	11	im FNP 2022 als best. Gewerbe
GdM4	Becherlehen II	Schwäbisch Gmünd	12.075	1,2	0,2	1,0	25	30	12	in FNP 2022 teilweise als Wohnen Bestand
HhM1	Ortseingang Hussenhofen West	GD-Hussenhofen	7.369	0,7	0,0	0,7	25	18	7	
HhM2	Lachgang	GD-Hussenhofen	5.463	0,5	0,0	0,5	25	14	5	
HkM1	Große Krummen	GD-Herlikofen	19.108	1,9	0,0	1,9	25	48	19	
MeM1	Metlangen	GD-Straßdorf	4.417	0,4	0,0	0,4	25	11	4	
RpM1	Reitprechts	GD-Straßdorf	6.927	0,7	0,0	0,7	25	17	7	
WrM1	Hutwiese	GD-Weiler	6.194	0,6	0,0	0,6	25	15	6	
WrM2	MI Hertlinsweiler	GD-Weiler	6.830	0,7	0,0	0,7	25	17	7	
Summe			**156.391**	**15,6**	**6,4**	**9,3**	**25**	**391**	**156**	

Tabelle: Geplante Mischbauflächen Schwäbisch Gmünd

FNP 2035: Geplante Bauflächen Stadt Schwäbisch Gmünd

Gebiets-Nr	Gebietsname	Ortsteil	Fläche in m²	Fläche in ha	davon im FNP 2022	Bilanz +/-	Dichte-ziel	Ein-wohner-potential	Wohn-ein-heiten	Bemerkungen (in FNP 2022)
geplante Wohnbauflächen										
BgW1	Strutfeld III	GD-Bargau	17.977	1,8	0,0	1,8	50	90	36	
BgW2	Gschleif	GD-Bargau	19.093	1,9	**3,0**	**-1,1**	50	95	38	im FNP 2022 als gepl. Wohnbaulfäche -> Reduzierun
BgW5	Vorderer Bühl	GD-Bargau	14.700	1,5	0,0	1,5	50	74	29	
BtW1	Hirschfeld/Amselweg	GD-Bettringen	24.442	2,4	**2,4**	0,0	80	196	78	im FNP 2022 als gepl. Wohnbaulfäche
BtW2	Wohnen Güglingstraße	GD-Bettringen	13.435	1,3	**0,6**	0,7	80	107	43	im FNP 2022 als bestehende Gewebefl.
BtW3	Wohnen Güglingstraße	GD-Bettringen	18.092	1,8	0,0	1,8	80	145	58	
BtW4	Bühläcker II	GD-Bettringen	7.695	0,8	**0,8**	0,0	80	62	25	im FNP 2022 als gepl. Wohnbaulfäche
BtW5	Bühläcker II	GD-Bettringen	31.233	3,1	**3,1**	0,0	80	250	100	im FNP 2022 als gepl. Wohnbaulfäche
BtW8	Bühläcker I	GD-Bettringen	23.180	2,3	0,0	2,3	80	185	74	
BtW9	Scheffoldstr.	GD-Bettringen	9.347	0,9	0,0	0,9	50	47	19	
DfW1	Nenninger Weg	GD-Degenfeld	9.125	0,9	0,0	0,9	50	46	18	ca. 400 qm bestehende gemischte Baufläche
GbW3	Holder III	GD-Großdeinbach	12.329	1,2	0,0	1,2	60	74	30	
GbW4	Hinter Kirche II	GD-Großdeinbach	10.229	1,0	0,0	1,0	50	51	20	
GbW6	Hofwiesen/Gern	GD-Großdeinbach	5.985	0,6	0,0	0,6	50	30	12	
GdW12	Wohnen an der Rems	Schwäbisch Gmünd	12.191	1,2	**1,2**	0,0	90	110	44	im FNP 2022 als best. Gewerbefläche
GdW13	Hofgut Becherlehen	Schwäbisch Gmünd	10.348	1,0	0,0	1,0	90	93	37	
GdW14	Schapplachhalde	Schwäbisch Gmünd	20.901	2,1	0,0	2,1	90	188	75	
GdW4	Kaffeeberg	Schwäbisch Gmünd	8.448	0,8	0,0	0,8	50	42	17	
HhW1	Reutteäcker	GD-Hussenhofen	18.144	1,8	**1,8**	0,0	50	91	36	im FNP 2022 als geplante Wohnbaufläche
HhW3	Am Hopfengarten	GD-Hussenhofen	4.784	0,5	0,0	0,5	70	33	13	
HhW4	Baumgärten I	GD-Hussenhofen	7.056	0,7	0,0	0,7	50	35	14	
HhW5	Baumgärten II	GD-Hussenhofen	7.140	0,7	0,0	0,7	50	36	14	
HhW11	WA II	GD-Hussenhofen	3.944	0,4	0,0	0,4	50	20	8	
HkW2	Gmünder Feld IV-V	GD-Herlikofen	41.229	4,1	**5,0**	**-0,9**	50	206	82	im FNP 2022 als best. Grünfläche, gepl. Wohnbaufl.
HkW3	Gmünder Feld VI	GD-Herlikofen	41.556	4,2	0,0	4,2	50	208	83	
HkW4	Bereich In den Steiggärten	GD-Herlikofen	3.514	0,4	0,0	0,4	50	18	7	im FNP 2022 als best.MI ca. 350 qm
LiW2	Iltisfeld	GD-Lindach	27.450	2,7	**3,5**	**-0,8**	60	165	66	im FNP 2022 als gepl. Wohnbaulfäche in vergr. Form
LiW5	Vorderer Berg	GD-Lindach	17.265	1,7	0,0	1,7	50	86	35	
RbW2	Hartäcker VI	GD-Rechberg	8.343	0,8	**0,2**	0,6	50	42	17	im FNP 2022 tw. als gepl. Wohnbaulfäche
RbW3	Breite	GD-Rechberg	14.357	1,4	0,0	1,4	50	72	29	
SdW1	Emerland III	GD-Straßdorf	60.004	6,0	**4,7**	1,3	80	480	192	im FNP 2022 als gepl. Wohnbaulfäche
SdW3	Stöcke	GD-Straßdorf	99.397	9,9	0,0	9,9	60	596	239	
WrW3	Unterm Bilsen III	GD-Weiler	55.863	5,6	**0,7**	4,9	50	279	112	im FNP 2022 als geplante Wohnbaufläche
WzW1	Wetzgau West III	GD-Wetzgau-Rehner	11.240	1,1	**1,1**	0,0	50	56	22	im FNP 2022 als geplante Wohnbaufläche
WzW2	Wasen	GD-Großdeinbach	8.205	0,8	0,0	0,8	90	74	30	
Nachfolgend aufgeführte geplante Flächen wurden aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht übernommen/verkleinert:										
	Teil westl. Bargau, Gschleif	GD-Bargau			1,1					
	östl. Hangendeinbach	GD-Großdeinbach			0,3					
	westliche Teilfläche LiW2	GD-Lindach			0,9					
Summe			**698.241**	**69,8**	**28,2**	**41,7**	**62**	**4.381**	**1.752**	
zuzüglich 50% der geplanten Mischbauflächen				**7,8**	**3,2**	**4,6**				
Wohnbaufläche gesamt:				**77,6**	**31,3**	**46,3**				

Tabelle: Geplante Wohnbauflächen Schwäbisch Gmünd

FNP 2035: Geplante Bauflächen Gemeinde Waldstetten

Gebiets-Nr	Gebietsname	Ortsteil	Fläche in m^2	Fläche in ha	davon im FNP 2022	Bilanz +/-	Dichte-ziel	Ein-wohner-potential	Wohn-ein-heiten	Bemerkungen (in FNP 2022)
geplante Wohnbauflächen										
WaW1	Erweiterung Lauch	Waldstetten	25.231	2,5	0,0	2,5	50	126	50	
WaW3	Hinterer Strängenweg	Waldstetten	12.657	1,3	**1,3**	0,0	50	63	25	im FNP 2022 als geplante Wohnbaufläche
WaW5	Stöckich	Waldstetten	24.772	2,5	**1,5**	1,0	50	124	50	im FNP 2022 als geplante Wohnbaufläche
WgW1	Verlängerung Lindenstraße	Wißgoldingen	26.675	2,7	**1,3**	1,3	50	133	53	im FNP 2022 als geplante Wohnbaufläche
WsW2	Tannhofweg	Weilerstoffel	10.245	1,0	0,0	1,0	50	51	20	
Summe			**99.580**	**10,0**	**4,1**	**5,9**	**50**	**498**	**199**	
Nachfolgend aufgeführte geplante Flächen wurden aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht übernommen										
WaW7	Pfefferweg/Herzenklinge	Waldstetten			1,3					im FNP 2022 als geplante Wohnbaufläche
ohne Nr.	westl. Freibad	Waldstetten			0,8					im FNP 2022 als bestehende Wohnbaufläche

Tabelle: Geplante Wohnbauflächen Waldstetten

Für Schwäbisch Gmünd liegt damit eine Unterschreitung des errechneten Bedarfs von 84,3 ha vor.

Die Ausweisungen in Waldstetten überschreiten dagegen den errechneten Bedarf etwas. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Gemeinde Waldstetten auch eine regionalplanerische Funktion als „weiterer Siedlungsbereich“ für die VG Schwäbisch Gmünd – Waldstetten zugewiesen wurde. Dies rechtfertigt eine Ausweisung über reinen Eigenbedarf hinaus.

4.6 Denkmalschutz und Stadtsanierung

Schwäbisch Gmünd besitzt gleich in mehrfacher Hinsicht eine besondere Bedeutung für den Denkmalschutz. Zum einen ist der historische Stadtkern im 2.Weltkrieg nahezu unversehrt geblieben und daher mit Denkmalen reich bedacht. Zum anderen verläuft das UNESCO-Weltkulturerbe Limes quer durch das Stadtgebiet.

Das reiche Erbe erzeugt aber auch eine besondere Verantwortung für Unterhaltung und Pflege der Denkmale. Besonders in einigen Quartieren der Altstadt besteht noch erheblicher Sanierungsbedarf, dem die Stadt durch Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Rechnung trägt.

4.6.1 Kulturdenkmäler, Gesamtanlagen

Zahlreiche erhaltene Kulturdenkmale unterstreichen die historische Qualität des Gmünder Stadtkerns aus der Stauferzeit. Hervorzuheben sind besonders die säkularen Gebäude und die öffentlichen Gebäude wie Rathaus und Spital. Weitere wichtige Zeitzeugen sind die Überreste der alten Stadtbefestigung sowie zahlreiche Bürgerhäuser.

Die Liste der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale umfasst allein in Schwäbisch Gmünd mehr als 520 Objekte. In Waldstetten sind etwa 60 unbewegliche Bau- und Kunstdenkmale registriert. Neben Gebäuden befinden sich unter anderem Denkmale, Skulpturen, Brunnen, Grenzsteine, Andachtskreuze und Gebäudebestandteile wie Treppen oder Portale unter den Kulturdenkmalen. Etwa 70 Denkmale befinden sich in den Gmünder Ortsteilen. Von den ca. 450 verbleibenden Denkmalen in der Gemarkung Schwäbisch Gmünd liegen etwa 380 in der Altstadt.

Aus diesem Grund unterliegt der mittelalterliche Kern von Schwäbisch Gmünd seit 1983 aufgrund der vom Regierungspräsidium im Einvernehmen mit der Stadt erlassenen Verordnung über die Gesamtanlage „Altstadt Schwäbisch Gmünd“ einem besonderen Schutz. Damit soll der Erhalt des historischen Orts-, Platz- und Straßenbildes gewährleistet bleiben. Der Schutz erstreckt sich auf bauliche Anlagen, öffentliche Straßenräume und Privatgrundstücke.

Das geschützte Stadtbild zeichnet sich durch einen mittelalterlichen Grundriss im Kern aus, in dem ein mittelalterliches bis barockes Erscheinungsbild vorherrscht. Der Kern wird von den ehemaligen Vorstädten mit überwiegend altem Gebäudebesatz umschlossen. Die historische Wohnbebauung setzt sich aus meist giebelständigen Fachwerkhäusern und barocken Putzbauten zusammen. Die Stadtsilhouette wird durch die Kirchen und sechs Türme der früheren Stadtbefestigung gekennzeichnet.

Jegliche Veränderungen am Stadtbild bedürfen der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf diese Weise sollen Beeinträchtigungen des historischen Erscheinungsbildes unterbunden werden.

4.6.2 Bodendenkmäler

Die Bodendenkmale werden ebenfalls in einer Liste der Kulturdenkmale beim Regierungspräsidium geführt. Darin wird unterschieden zwischen den nach den §§ 2, 12 und 22 DSchG festgesetzten Kulturdenkmalen und jenen Objekten, bei denen nur ein begründeter Verdacht auf ein Kulturdenkmal besteht. Der Übersichtlichkeit halber sind nur die festgesetzten Kulturdenkmale in die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen worden, die Prüfflächen (P) sind lediglich in einer gesonderten Karte im Anhang (Anlage 3) enthalten.

Die Bodendenkmale werden den Zeitepochen der Vor- und Frühgeschichte, des Mittelalters und der frühen Neuzeit zugeordnet. Von besonderer Bedeutung ist der zum Weltkulturerbe der UNESCO erklärte Limes. Aus diesem Grund wird der Limes im Flächennutzungsplan als einziges Kulturdenkmal in seiner linearen Struktur im gesamten Stadtgebiet dargestellt. Der Abschnitt im Stadtgebiet besitzt zudem eine besondere Bedeutung, weil hier der obergermanische und der rätische Limes aneinandergrenzten, die in unterschiedlicher Bauweise errichtet wurden. Neben dem Limes sind auch Überreste mehrerer Kastelle und Straßen sowie eines Bades aus der römischen Zeit erhalten geblieben.

Des Weiteren zeugen Grabhügel und Siedlungsreste aus verschiedenen Zeitaltern von der Vor- und Frühgeschichte.

Zu zwei geplanten Bauflächen in Schwäbisch Gmünd wurden seitens des Referats Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Bedenken vorgebracht. Diese beiden Flächen werden in der vorliegenden Fassung nicht mehr weiterverfolgt.

4.6.3 Städtebauliche Sanierungen

Das historische Erbe der Stadt Schwäbisch Gmünd verlangt in der heutigen Zeit besondere Aufmerksamkeit, um die wertvolle Bausubstanz zu erhalten und zu erneuern. Aus diesem Grund sind in den letzten Jahrzehnten bereits erhebliche Anstrengungen mittels öffentlicher und privater Investitionen zur Sicherung und Aufwertung der alten Bauten unternommen worden.

Anlass für die Einleitung der Sanierungsmaßnahmen waren der rückläufige Geschäftsbesatz im Einzelhandel, die Bevölkerungsabwanderungen einhergehend mit sozialer und ethnischer Segregation sowie die schlechte Bausubstanz und die Leerstände infolge fehlender Investitionsbereitschaft. Nachteilig auf das Gesamterscheinungsbild der Altstadt wirkten sich nach wie vor einzelne Baulücken aus, die im Umfeld des dicht bebauten mittelalterlichen Stadtkerns umso auffälliger sind. Einige Flächen in den Sanierungsgebieten werden nicht entsprechend ihrer Zentralität genutzt, dabei handelt es sich unter anderem um Garagenhöfe, Parkplätze oder Schuppen.

Andererseits bringt die überwiegend dichte Bebauung auch eine schlechte Belüftung, eine hohe Versiegelung und einen Mangel an Freiräumen mit sich. Wohnungsnahe Grünflächen sind in der Innenstadt daher nur an wenigen Stellen vorhanden. Insbesondere die Attraktivität als Wohnstandort lässt bei der Altstadt zu wünschen übrig.

In einigen Bereichen der Innenstadt ist ein vorbildlicher Umstrukturierungsprozess vollzogen worden. Oberstes Sanierungsziel bleibt aber dennoch die Modernisierung der Bausubstanz und die Schaffung attraktiven Wohnraums, um eine lebendige Innenstadt zu erhalten. Dies soll einhergehen mit einer Aufwertung der öffentlichen Straßenräume. Der historische Gebäudebestand soll weitgehend erhalten bleiben, punktuell sind aber auch bei baufälligen Gebäuden Abrisse nicht zu vermeiden.

4.6.4 Hinweise zum Denkmalschutz (§§ 20 und 27 DSchG)

Das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Denkmalschutz, teilte mit Schreiben vom 09.05.2023 folgende Hinweise mit:

„Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Bei Kulturdenkmalen, einschl. Umgebungsschutz eingetragener Kulturdenkmale, sind die Denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und Belange zu beachten.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.“

5. Wirtschaft, Arbeit und Versorgung

5.1. Wirtschaft

Die wirtschaftliche Situation in der Region ist entscheidend für die Entwicklung der Gemeinden, weil sie die Bevölkerungsentwicklung und die finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Kommunen bestimmt. Im Folgenden wird die vergangene, gegenwärtige und zukünftige ökonomische Situation der Region näher beleuchtet.

5.1.1 Bisherige Wirtschaftsentwicklung

Einen ersten wirtschaftlichen Aufschwung brachte die Goldschmiedekunst der Region im 18. Jahrhundert. Nach einer zwischenzeitlichen Strukturkrise setzte zu Beginn des 19. Jahrhunderts ein neuerliches Wachstum ein infolge der Umstellung auf maschinelle Erzeugung. Die ökonomische Situation in der Region wurde daneben durch den Eisenerzbergbau und Papiermühlen bestimmt. Einige dieser Betriebe bestehen bis heute fort und zählen damit zu den ältesten in Süddeutschland.[25]

Der Anschluss an die Eisenbahnlinie Stuttgart – Aalen im Jahr 1861 forcierte die positive Entwicklung. Die Wirtschaft prosperierte bis in die 1920er Jahre; dann rächte sich die einseitige Ausrichtung der Wirtschaft, weil die Region überproportional von der Weltwirtschaftskrise betroffen war.

Während des 2.Weltkrieges wurde mit dem Bau eines Werkes im Schießtal der Grundstein für den heutigen Standort der Firma Robert Bosch Automotive Steering GmbH (vormals ZF Lenksysteme GmbH), dem größten Arbeitgeber der Stadt, gelegt.

Die Entwicklung nach dem Krieg war von Wachstum geprägt. Bis in die 1980er Jahre hinein war – von einigen kleineren Krisen abgesehen – ein Aufwärtstrend zu verzeichnen, bis 1991 ein Höhepunkt bei der Beschäftigtenzahl erreicht war.

[25] Kommunalentwicklung Baden-Württemberg, Gewerbeflächenbedarf Schwäbisch Gmünd, 2000, S.13

Ab etwa 1995 hat sich die Beschäftigung in der Region im Bundes- und Landesvergleich unterdurchschnittlich entwickelt. Aufgrund eines konjunkturell und strukturell bedingten starken Einbruchs der Beschäftigung Mitte der 90er Jahre sowie im Zeitraum 2001 bis 2005 entwickelte sich die Beschäftigung im Raum Schwäbisch Gmünd im Landes- sowie Bundesvergleich schlechter. Während landesweit die Gesamtbeschäftigung im Zeitraum 1995 bis 2008 um 4,1 % zunahm und auch der Ostalbkreis einen Beschäftigungszuwachs von 2,8 % verzeichnete, nahm die Beschäftigung im Raum Schwäbisch Gmünd um 3,1 % ab. Zurückzuführen war diese Entwicklung auf den strukturellen Wandel und den verstärkten Beschäftigungsrückgang in etablierten und traditionellen Branchen. Gerade in den Branchen Schmuck- und Möbelherstellung, Textil- und Bekleidungsgewerbe, dem Baugewerbe und dem Großhandel fand in diesen Jahren ein merklicher Beschäftigungsabbau statt.[26]

Seit 2005 allerdings hat sich die konjunkturelle Entwicklung landes- und bundesweit wieder deutlich erholt. Von den „Boomjahren“ danach ab etwa 2012 konnte auch die Stadt Schwäbisch Gmünd erheblich profitieren. Der Ausdruck dieser jüngsten Entwicklung ist nicht zuletzt die Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 24.751 im Jahr 2000 auf nunmehr 30.256 (Stand Ende 2019).

2000	24.751	1.603
2001	24.700	1.553
2002	24.588	1.527
2003	24.221	1.451
2004	24.025	1.421
2005	24.094	1.367
2006	24.181	1.283
2007	24.507	1.288
2008	25.566	1.290
2009	25.010	1.126
2010	25.444	1.144
2011	26.366	1.210
2012	26.856	1.304
2013	27.754	1.340
2014	28.404	1.420
2015	29.109	1.454
2016	29.374	1.564
2017	29.931	1.682
2018	30.299	1.762
2019	30.256	1.896

Tabelle: Zahl der sozialversicherungspflichtig Angestellten Schwäbisch Gmünd (links) und Waldstetten (rechts) seit 2000

Quelle: Statistisches Landesamt

5.1.2 Bestehende Wirtschaftsstruktur

Der Wirtschaftsraum Schwäbisch Gmünd umfasst heute im Einzugsbereich ca. 180.000 Einwohner (15 Fahrminuten) bis ca. 600.000 (30 Fahrminuten)[27].

[26] Vgl. Stadt Schwäbisch Gmünd, Nachhaltige integrierte kommunale Entwicklungsstrategie (NIKE) für den Raum Schwäbisch Gmünd

[27] Wirtschaftsförderung Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd (2014): Standort Schwäbisch Gmünd.

Die Zahl der im produzierenden Gewerbe Beschäftigten liegt in Schwäbisch Gmünd mit 44,8% über dem Landesdurchschnitt von 30,99 %, was insbesondere auf der großen Bedeutung von Automobilzulieferung, Maschinenbau, Edelmetallverarbeitung und metallbearbeitenden Betrieben beruht. 40 Betriebe sind dem verarbeitenden Gewerbe zuzurechnen, diese beschäftigen zusammen ca. 13.256 Mitarbeiter[28]. Die größte Bedeutung für den Wirtschaftsraum besitzen die Zulieferbetriebe für die Automobilindustrie. Der Maschinenbau ist im Raum Schwäbisch Gmünd durch die Firma Fein C & E, der hochwertige Handwerkzeuge herstellt und entwickelt, vertreten. Daneben prägen u.a. Gesundheitswesen, Oberflächentechnologie, Galvanotechnik, Feinmechanik, Optik und Elektrotechnik das Image der Region. Das Handwerk setzt sich laut amtlicher Statistik aus etwa 500 Unternehmen zusammen, die mehr als 4.500 Beschäftigte aufweisen.[29] Davon entfallen etwa zwei Drittel auf das Metall- und Baugewerbe.

In Handel, Gastgewerbe und Verkehr sind 16,5% der Beschäftigten tätig, während für die sonstigen Dienstleistungen 38,5% der Beschäftigten verbleiben. Unter den Dienstleistern fallen besonders die Designerbüros, Werbe- und Multimediaagenturen auf, hier erweist sich die vor Ort angesiedelte Hochschule für Gestaltung als vorteilhaft. Der Dienstleistungssektor ist dennoch im Vergleich zu Städten der gleichen Größenordnung unterdurchschnittlich ausgeprägt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit der Stauferklinik ein strukturell mit der Stadt verbundener Arbeitgeber knapp außerhalb der Gemeindegrenzen liegt. Läge die Stauferklinik im Gemeindegebiet, so hätte Gmünd eine noch größere Zahl von Beschäftigten im Dienstleistungsbereich.

In Waldstetten sind sogar 57,6% der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig, was auch auf dem relativen Mangel an Dienstleistern beruht. Im verarbeitenden Gewerbe waren 2006 nur noch drei Betriebe, 2017 fünf Betriebe gemeldet. Die Zahl der Handwerksbetriebe fällt deutlich höher aus. Vorherrschend sind auch hier Metall-, Elektro- und Baugewerbe. Einer der bekanntesten Arbeitgeber in der Gemeinde ist die Leicht Küchen AG. Die Bereiche Handel, Gastgewerbe und Verkehr bzw. sonstige Dienstleistungen sind mit 9,7% bzw. 32,3% der Beschäftigten schwächer besetzt als in der großen Nachbargemeinde. Dabei hat sich dieser Unterschied erheblich verkleinert. Noch im Jahr 2000 lag der Anteil am Dienstleistungssektor in Waldstetten bei 12,2%.

5.1.3 Ziele der kommunalen Wirtschaftspolitik

Es ist Zielsetzung der Stadt Schwäbisch Gmünd durch ein längerfristig angelegtes Gewerbeflächenkonzept das Entwicklungspotenzial auszuschöpfen. Zur Entwicklung einer Standortqualität werden Nutzungsprofile für die einzelnen Gewerbestandorte entwickelt. Dabei wird besonderes Augenmerk auf die weichen Standortfaktoren gelegt.

Für die einzelnen Gewerbestandorte sind die Standortvor- und nachteile deutlich herauszuarbeiten, um den speziellen Standortanforderungen der verschiedenen Branchen gerecht zu werden. Eine gezielte Vermarktung einzelner Gewerbegebiete soll das Anwerben der passenden Zielgruppe erleichtern. Mit dem Technologiepark Gmünd-West ist schon ein Standort mit eigenständigem Profil entwickelt worden.

Ein weiterer wichtiger Schritt in diese Richtung ist der Wasserstoffcluster Aspen (Details hierzu s. Kap. 5.3.2.4

Eine langfristig angelegte Bodenvorratspolitik soll weiterhin eine kontinuierliche Bereitstellung von gewerblichem Bauland sicherstellen.

---

[28] Statistisches Landesamt, Stand 2019

[29] Da eine Zählung der Handwerksgruppen nicht regelmäßig erfolgt, datieren die aktuellsten Zahlen aus dem Jahr 1995.

Die starke Abhängigkeit vom Produzierenden Gewerbe soll durch einen intensivierten Ausbau des unterdurchschnittlich ausgeprägten Dienstleistungssektors reduziert werden. Dabei konnte die Neuordnung der Flächen im Bahnhofsumfeld attraktivere Standortvoraussetzungen schaffen.

Existenzgründer und junge Unternehmen werden in Ostwürttemberg bereits durch den Verein PEGASUS gefördert. Darüber hinaus gibt es in Schwäbisch Gmünd das Gründer- und Wirtschaftszentrum Zapp, das seit Jahren erfolgreich neue Unternehmen in der Startphase unterstützt. Diese Einrichtungen sollen auch in Zukunft unterstützt werden.

Neben der Akquisition neuer Betriebe kommt auch der Pflege bereits ansässiger Unternehmen große Aufmerksamkeit zu. Dazu zählen beispielhaft die Kontaktpflege durch Firmenbesuche, das regelmäßig stattfindende Gmünder Wirtschaftsgespräch und Standortcoaching bei der Einstellung neuer Führungskräfte.

5.2 Arbeitsmarkt

Noch entscheidender als die Wirtschaftsstruktur selbst sind die damit verbundenen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Denn die Beschäftigungssituation beeinflusst das soziale Gefüge in der Stadt maßgeblich.

5.2.1 Erwerbstätigkeit

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Schwäbisch Gmünd betrug zum 31.12.2019 30.256, von denen etwas weniger als die Hälfte im produzierenden Gewerbe arbeitete. Am Arbeitsort Waldstetten waren 1.896 Beschäftigte gemeldet[30]. Die Zahl der Erwerbstätigen liegt jedoch noch höher, allerdings wird diese auf kommunaler Ebene nicht statistisch erfasst. Folglich sind nur Annahmen aufgrund von Stichproben und älteren Erhebungen möglich. Demnach übertrifft die Zahl der Erwerbstätigen die der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um ca. 45%. Daraus errechnet sich eine hypothetische Zahl von Erwerbstätigen am Arbeitsort von etwa 43.900 in Schwäbisch Gmünd und von 2.750 in Waldstetten.

In Folge des Strukturwandels hat sich das Anforderungsprofil der Beschäftigten im Raum Schwäbisch Gmünd entscheidend verändert. Während aufgrund des technologischen Fortschritts, wie auch aufgrund von Nachholbedarf in der Region die Zahl der hochqualifizierten Beschäftigten (Universitäts- bzw. Fachhochschulabschluss) seit 1995 um 82,5% (Baden-Württemberg: 55,4%) angestiegen ist, ging die Zahl der Beschäftigten ohne Berufsausbildung um 26,8% (Baden-Württemberg: -21,7%) zurück. Besonders hart betroffen von diesem strukturellen Wandel und von Stellenfreisetzungen sind ältere, männliche Industriebeschäftigte mit relativ einfachem Qualifikationsniveau.[31]

Kennzahlen zur Arbeitslosigkeit[32] liegen nur für den Geschäftsbezirk Schwäbisch Gmünd vor, dieser entspricht dem Mittelbereich Gmünd. Die Arbeitslosenquote lag im April 2020 bei 4,2% im Geschäftsbezirk und liegt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,8 Prozentpunkte höher. Die Quote ist höher als die der anderen Geschäftsbezirke (außer Heidenheim mit 4,8%) im Bereich der Agentur Aalen: Bopfingen (3,5%), Aalen (3,3%) und Ellwangen (1,9%). Die Quote in Schwäbisch Gmünd ist gleich der, des Landes Baden-Württemberg.

Die Zahl der Arbeitslosen im Geschäftsbezirk Gmünd ist in den letzten Jahren bis 2019 kontinuierlich gesunken und lag für April bei 3.144 (April 2019: 2.494).

---

[30] Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2019

[31] Vgl. Stadt Schwäbisch Gmünd, Nachhaltige integrierte kommunale Entwicklungsstrategie (NIKE) für den Raum Schwäbisch Gmünd (2013)

[32] Quelle: Agentur für Arbeit Aalen, Stand: April 2020

5.2.2 Pendleraufkommen

Die Beschäftigtenzahl am Arbeitsort ist nicht identisch mit der am Wohnort. Schwäbisch Gmünd hat einen Pendlerüberschuss, d.h. es pendeln ca. 17.000 Personen aus dem Umland ein, während nur ca. 10.000 Personen in die Nachbargemeinden auspendeln. In Waldstetten verhält es sich umgekehrt. Dort stehen etwa 1.300 Einpendlern knapp 2.400 Auspendler gegenüber.[33]

5.2.3 Arbeitsstätten

Die Beschäftigten in Schwäbisch Gmünd teilen sich auf ca. 3.000 Arbeitsstätten auf, von denen die Mehrzahl Kleinbetriebe mit weniger als zehn Beschäftigten sind. Mehr als 100 Beschäftigte weisen nur rund 30 Betriebe auf. Einzig die Robert Bosch Automotive GmbH überschreiten die Marke von 1.000 Mitarbeitern. Drei weitere Betriebe (Barmer GEK (Gmünder Ersatzkasse), Weleda, C. & E. Fein GmbH) verfügen über mehr als 500 Beschäftigte.

Die zahlreichen Autozulieferer (u.a. Bosch, Polynorm Grau, Ricardo, Erhard automotive) schaffen eine starke Abhängigkeit von der Automobilindustrie. Infolge dessen schlagen sich Strukturkrisen in dieser Branche besonders deutlich auf die ökonomische Situation in der Region nieder.

5.3 Gewerbeflächen

Wirtschaftsstruktur und Beschäftigungssituation sind entscheidende Einflussgrößen auf den Gewerbeflächenbedarf. Als Standortfaktor von Gewerbegebieten spielt das Vorhandensein einer Breitbandnetztechnik eine immer größere Rolle. Daher sollte diese bei der Erschließung neuer Gebiete installiert oder zumindest großzügig Leerrohre vorgesehen werden.

5.3.1 Vorhandene Gewerbestandorte

Schwäbisch Gmünd verfügt über eine Vielzahl von Gewerbeflächen, deren Kapazität aber zumeist ausgeschöpft ist. Lediglich in einigen jüngeren Gebieten stehen noch einige Flächen zur Verfügung.

Die gewerbliche Entwicklung spielte sich in Schwäbisch Gmünd jahrzehntelang in den Tallagen ab, daneben gab es in den einzelnen Ortsteilen kleinere Gewerbestandorte. Mit dem regionalen Gewerbeschwerpunkt Gügling begann ab 1974 die Erschließung eines flachen Höhenrückens, infolge dessen verlagerte sich der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung vom Tal auf die Hochfläche.

Mit dem Gewerbe- und Industriepark Gügling bietet Schwäbisch Gmünd nunmehr eines der größten rechtsverbindlich erschlossenen Gewerbe- und Industriegelände in der Region Ostwürttemberg. Zur B 29 stellt die Buchauffahrt eine leistungsfähige Verbindung her. Ca. 60 Unternehmen mit rund 3.000 Beschäftigten bieten auf dem Gügling ein attraktives Umfeld, insbesondere für produzierendes Gewerbe und produktionsnahe Dienstleister. Im Gügling sind wichtige Arbeitgeber angesiedelt wie die Robert Bosch Automotive Steering GmbH, die GfO – Gesellschaft für Oberflächentechnik, Ricardo/Prototechnik, aerocom – Kommunikationssysteme, Ritz (Pumpenherstellung), Erhardt & Söhne, Leicht-Küchen und Voestalpine Automotive Components Schwäbisch Gmünd GmbH & Co. KG.

Im Zuge einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hat die Stadt Schwäbisch Gmünd das Gewerbe- und Industriegebiet Gügling erweitert. Zahlreiche Firmen haben an diesem Standort bereits investiert und unterstreichen damit die Attraktivität des Gewerbeparks.

[33] Statistisches Landesamt, Stand: 2019

In der Kernstadt gibt es zwei große Gewerbestandorte, und zwar an der westlichen und östlichen Stadtausfahrt im Remstal. In Richtung Stuttgart befindet sich der Standort Lorcher Straße, der kleinere und mittlere Betriebe, das Gründerzentrum zapp, Robert Bosch Automotive Steering GmbH und einen Einzelhandelsstandort mit mehreren kleinflächigen Betrieben umfasst.

Diese Gewerbeachse wurde mit dem Technologiepark Gmünd West, einem Standort für innovative, zukunftsorientierte Unternehmen, in Richtung Westen verlängert.

In Richtung Aalen befindet sich der Standort Buchstraße, der seine Fortsetzung im Standort Benzfeld in Hussenhofen findet. An diesen beiden Standorten ist eine deutliche Konzentration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben festzustellen. Ein Hemmnis im Bereich Buchstraße stellt die stellenweise unmittelbare Nachbarschaft von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben dar.

Einen Solitärstandort von großem Flächenumfang bildet das Robert Bosch Automotive Steering-Werk im Schießtal, dieser Standort wurde während des Zweiten Weltkrieges aus strategischen Gründen an dieser Stelle geschaffen.

Ein weiterer größerer Gewerbestandort ist das Lindenfeld in Unterbettringen, wo mit der Barmer Krankenkasse einer der großen Arbeitgeber im Stadtgebiet ansässig ist.

In den Ortsteilen Straßdorf, Bargau, Herlikofen, Lindach und Großdeinbach bestehen kleinere Gewerbestandorte, die aber noch Erweiterungspotenzial besitzen.

In der Gemeinde Waldstetten hat sich die gewerbliche Entwicklung in den letzten Jahren im Nordosten im Gewerbegebiet Fehläcker abgespielt. Dieses Gebiet knüpfte an einen schon länger vorhandenen Gewerbestandort an.

Weitere Gewerbestandorte befinden sich im Norden von Waldstetten (Firma Leicht) und an der Rechbergstraße, wobei dieser Standort durch die Lage zwischen Wohngebieten nur für emissionsarme Betriebe geeignet ist. In Wißgoldingen ist ein kleiner Gewerbestandort in der Ortslage vorhanden.

5.3.2 Gewerbeflächenbedarf für Schwäbisch Gmünd und Waldstetten

Eine Prognose des Gewerbeflächenbedarfs ist mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Ausschlaggebend dafür sind die schwer vorhersagbare konjunkturelle Entwicklung, der unterschiedliche Flächenbedarf der Betriebstypen und eine schwächer ausgeprägte Korrespondenz zur Bevölkerungsentwicklung.

Ein pauschaler Flächenansatz ist nach Ansicht des Wirtschaftsministeriums wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss stattdessen im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Das Hinweispapier fordert im Einzelnen Angaben zu folgenden Punkten:

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Flächennutzung sowie Strategien zu deren Mobilisierung
- Darstellung von Flächen mit Nutzungspotenzialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung
- Darstellung der Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen

- Darstellung und Begründung des zusätzliche Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode
- Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen.

5.3.2.1 Bestehende Potentiale für Gewerbeflächen, Außenreserven

Bestehende Potenziale: Innenentwicklung und Baulücken

Im Zuge der Erhebungen für den regionalen Wohnraumdetektor 2020 des Regionalverbands Ostwürttemberg wurden nicht nur Wohnflächen erhoben. Vielmehr liegen ebenso Daten zur Auswertung der bestehenden gewerblichen Potenziale vor. Wie bei den Potenzialen für die Wohnbauflächen werden die Potenziale zu 100 % angerechnet, sofern sie sich im Eigentum der Stadt / Gemeinde befinden und zu 30% sofern sie sich in privater Hand befinden.

Nicht bebaute und nicht genutzte Flächen Stadt Schwäbisch Gmünd und Waldstetten

Stadt Schwäbisch Gmünd:

Stadt Schwäbisch Gmünd	Fläche in ha		Fläche in ha
Baulücken Gewerbe		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	**2,30**	100,00%	**2,3**
in privatem Eigentum	6,60	30,00%	**2,0**
Summe	*8,90*		***4,3***
Innenentwicklung Gewerbe		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	**4,45**	100,00%	**4,5**
in privatem Eigentum	0,85	30,00%	**0,3**
Summe	*5,30*		***4,7***
Baulücken Mischflächen (zur Hälfte)		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	**0,25**	100,00%	**0,3**
in privatem Eigentum	11,52	30,00%	**3,5**
Summe	*11,77*		***3,7***
davon die Hälfte	*5,89*		***1,9***
Innenentwicklung Mischflächen (zur Hälfte)		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	**0,39**	100,00%	**0,4**
in privatem Eigentum	2,8	30,00%	**0,8**
Summe	*3,19*		***1,2***
davon die Hälfte	*1,60*		***0,6***
Potenzial Gesamt	21,68		
Aktivierbares Potenzial			**11,5**

Tabelle: Flächenpotentiale Gewerbe Stadt Schwäbisch Gmünd

Gemeinde Waldstetten:

Gemeinde Waldstetten	Fläche in ha		Fläche in ha
Baulücken Gewerbe		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	**0,00**	100,00%	**0,0**
in privatem Eigentum	0,95	30,00%	**0,3**
Summe	*0,95*		***0,3***
Innenentwicklung Gewerbe		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	**0**	100,00%	**0,0**
in privatem Eigentum	1,57	30,00%	**0,5**
Summe	*1,57*		***0,5***
Baulücken Mischflächen (zur Hälfte)		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	**0**	100,00%	**0,0**
in privatem Eigentum	1,96	30,00%	**0,6**
Summe	*1,96*		***0,6***
davon die Hälfte	*0,98*		***0,3***
Innenentwicklung Mischflächen (zur Hälfte)		Anrechnung	Potenzial
im Eigentum der Stadt/Gemeinde	**0**	100,00%	**0,0**
in privatem Eigentum	0,49	30,00%	**0,1**
Summe	*0,49*		***0,1***
davon die Hälfte	*0,25*		***0,1***
Potenzial Gesamt	3,75		
Aktivierbares Potenzial			**1,1**

Tabelle: Flächenpotentiale Gewerbe Gemeinde Waldstetten

Bestehende Potenziale: Außenreserven:

Innerhalb der geplanten Bauflächen des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplans bestehen noch Potenziale für die Entwicklung von Gewerbeflächen gem.- Wohnraumdetektor 2020. Diese Flächen dürfen bei der Berechnung des Bauflächenbedarfs **nicht** abgezogen werden. Es ist Aufgabe des Flächennutzungsplans, die Außenentwicklung fortzuschreiben, bzw. **neu zu regeln.**

Es ist jedoch anzumerken, dass seit der Erhebung Teile der Flächen bereits in Anspruch genommen worden sind. Diese Angaben dienen rein der Information. Der Großteil dieser Fläche bezieht sich auf die Flächen im Bereich des Gügling. Für diese Flächen bestehen bereits Bebauungspläne, weshalb diese als bestehende Gewerbeflächen dargestellt werden.

Bilanz Schwäbisch Gmünd (Weitere Ausführungen befinden sich auf den Folgenseiten):

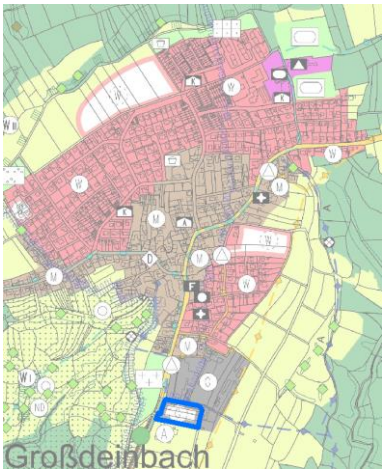
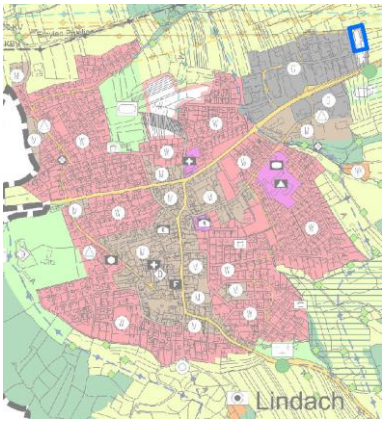
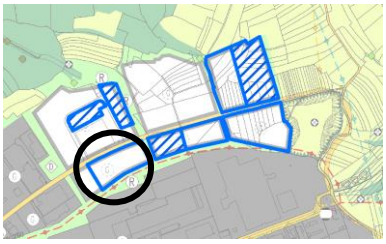
Insgesamt lassen sich dich Außenreserven wie folgt beschreiben:

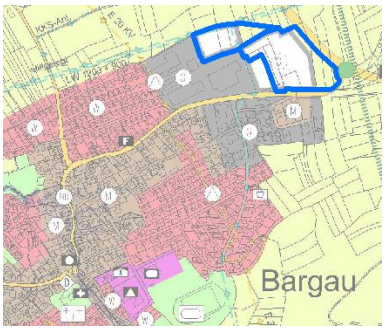
22,2 ha als **geplante** Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan 2022, davon verfügbar: **ca. 8,5 ha** (**ca. 6,1 ha** dieser Reserven des Wohnraumdetektors werden weiterhin Flächennutzungsplan als geplante Gewerbeflächen dargestellt. ca. **16,1 ha** (Bereich Gügling) werden als Bestand dargestellt.

Bilanz Waldstetten: keine Flächen mehr verfügbar.

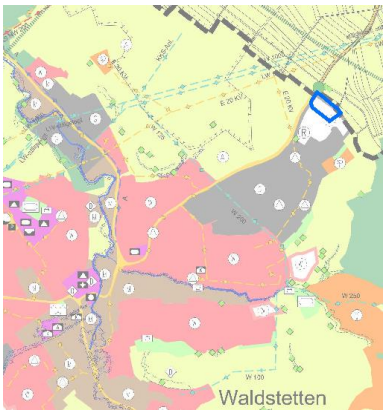
Schwäbisch Gmünd

Nachfolgend werden diese Potenziale genauer betrachtet, dabei sind die Außenreserven (geplante Gewerbeflächen des wirksamen Flächennutzungsplans) blau markiert:

Fläche	Information	Fläche Wohnraumdetektor (WRD) in qm
Großdeinbach		
	Im Flächennutzungsplan 2035 als **geplante Mischbaufläche in vergrößerter Form**	Fläche WRD: 6.504 qm
Lindach		
	Im Flächennutzungsplan 2035 als geplante Mischbaufläche **in vergrößerter Form (wie im wirksamen FNP)**	Fläche WRD: 4.019 qm
Gügling		
	Die schraffierten Flächen sind schon bebaut, bzw. werden derzeit bebaut: Die blau umrandeten Flächen stellen das noch verfügbare Potenzial dar. Diese sind bereits für Betriebserweiterungen vorgesehen und werden im FNP 2035 als Bestand dargestellt.	Fläche WRD: ca. 62.097 qm (markierte Flächen) Fläche WRD: 99.325 qm Bis auf die markierte Fläche (Fläche WRD: 23.478 qm) sind alle weiteren Bereiche bereits für Betriebserweiterungen vorgesehen.

Bargau		
	Im Flächennutzungsplan 2035 als geplante Gewerbefläche (östlicher Bereich) nördlicher Bereich für PV. Beide Flächen sind verkauft.	Nord: Fläche WRD: ca. 15. 761qm Fläche WRD: 35.022 qm
Herlikofen		
	Diese Fläche taucht in den Reserveflächen des Wohnraumdetektors nicht auf. Dennoch wird auch diese Fläche in vergrößerter Form weiterhin als geplante Gewerbefläche dargestellt.	(2,4 ha in FNP 2022, 1,2 im wirksamen FNP

Waldstetten

Fläche	Information	Fläche Wohnraumdetektor (WRD) in qm
Waldstetten		
	Diese Fläche ist bereits verkauft und teilweise bebaut. Wird als Bestand dargestellt.	Fläche WRD: 9.019 qm **Nicht verfügbar.**

5.3.2.2 Erweiterungsbedarf ortsansässiger Unternehmen

Es wird davon ausgegangen, dass der Erweiterungsbedarf der bereits ansässigen Unternehmen die vorhandenen Potenziale vollständig in Anspruch nehmen wird. Aus betrieblichen Gründen ist es für die meisten Unternehmen sinnvoll, wenn sie über eine Erweiterungsfläche auf eigenem Grundstück bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft verfügen können.

Darüber hinaus geht eine Betriebserweiterung aus Platzgründen oftmals mit einer Verlagerung einher. Damit wird das „alte“ Betriebsgelände zunächst für eine gewerbliche Nachnutzung freigegeben. Doch die Erfahrung zeigt, dass eine Nachnutzung in manchen Fällen nur zeitverzögert erfolgt oder aber eine Umnutzung zu nicht-gewerblichen Zwecken erfolgt. Daher muss hier über die Nutzung der Potenziale hinaus ein zusätzlicher Bedarf an neuen Flächen veranschlagt werden. Hierfür werden Ansätze von **15 ha** (Schwäbisch Gmünd) bzw. **1 ha** (Waldstetten) für vertretbar gehalten.

5.3.2.3 Flächenbedarf für Neuansiedlungen

Schwäbisch Gmünd

Der Bedarf für Neuansiedlungen wird – was den kurzfristigen Bedarf angeht - aus den bekannten konkreten Anfragen abgeleitet. Für den mittel- bis langfristigen Bedarf werden die so ermittelten Werte hochgerechnet und in Relation gesetzt zu den Entwicklungen der letzten 15 Jahre. Für umfangreichere Neuansiedlungen ist insbesondere der Standort Gügling vorgesehen. Mit dem Gügling befindet sich ein regional bedeutsamer Gewerbeschwerpunkt im Stadtgebiet, der im Regionalplan dargestellt ist.

Kurzfristiger Bedarf / Konkrete Anfragen

Folgende konkrete Anfragen nach Gewerbeflächen liegen für die Stadt Schwäbisch Gmünd vor[34]:

[34] Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd, Namen wurden aus Gründen des Datenschutzes geschwärzt, Anfragen von Anfang 2022 bis Ende November 2023

Flächenbedarf in m²	Beschreibung
20.000	Straßenrecycling
3.000	Fertigung von Sepzialfahrzeugen
600	[redacted] Fertighaus Musterhaus und Vertrieb
90	Unsere Designagentur ist fokussiert auf klassisches und digitales Grafikdesign.
500	Abstellplätze Bagger
2.000	Wuchshüllen
3.000	[redacted]
1.000	Schreiner und Montagebau
3.000	Garagenparks, ausgezeichnetes Startup
3.000	Wohnmobilvermietung
3.000	Handel mit medizinischen Produkten sowie Handel mit Desinfektionsmittel.
1.000	Unternehmensberatung Arbeitssicherheit
1.500	Sonderfahrzeugbau, Bestattungsfahrzeuge
1.500	Autoglaser
3.000	Autowerkstatt Bismarckstraße
10.000	Containerplatz
10.000	Evtl. Gemeinsam mit [redacted]
10.000	Produktion von Montage- und Maschinenumzugsequipment, Industrieleistungen wie Montage und Ähnliches
10.000	Beschichtung von Stahl und NE Metallen
35.000	Logistik, Gefahrgut
30.000	Produktion von Lenkungen
1.500	Vermietung Halle an [redacted]
7.673	Erweiterung Metallhandel
2.000	Zimmermannsbetrieb Herlikofen
15.000	Erweiterung Herlikofen
3.000	Projektierung, Realisierung und Betrieb von Gesundheitszentren
3.000	Gartenanlagengestaltung, Außenanlagen, Einfahrten, Zaunbau, Mauern usw.
2.000	Ärztezentrum als Investor
2.000	Herstellung und Vertrieb von Röstkaffee und Lebensmitteln
6.000	Herstellung von Hartmetallwerkzeugen
5.000	Vermietung Wohnmobile, Verkauf von Campingzubehör
12.000	Abholung, Sortierung und Zustellungen von Briefen und Paketen für die Stadt Schwäbisch Gmünd
1.000	Herstellung und Vertrieb von Dentalprodukten
1.000	Handel und Montage von Türenelementen, Schwerpunkt Stahl hier: Brandschutz
2.000	Industrietor-Montagen
1.500	Heizungsbauer, Elektrotechnik - Installationen in Wohnhäuser und Gewerbe
1.500	Getränkemarkt Weißensteiner Straße
217.363	***SUMME***

Tabelle: Konkrete Anfragen nach Gewerbeflächen, Stadt Schwäbisch Gmünd

Hieraus ergibt sich zunächst eine kurzfristige Nachfrage für Neuansiedlungen im Umfang von etwa **21,7 ha**

Bedarf für die kommenden 15 Jahre Schwäbisch Gmünd

Es kann davon ausgegangen werden, dass die in voriger Tabelle aufgeführten geplanten gewerblichen Projekte bis in etwa 7-8 Jahren realisiert werden. Hochgerechnet auf die kommenden 15 Jahre ergibt dies einen Bedarf von ca. 43,4 ha[35].

Folgende konkrete Anfragen nach **Sonderbauflächen mit gewerblicher Nutzung** liegen für die Stadt Schwäbisch Gmünd vor[36]:

Flächenbedarf in m²	Beschreibung	Wunschgebiet
7.000	Erweiterung Wasserstoff Gügling	Aspen
5.000	Prüftechnik Wasserstoffantriebe	Aspen
50.000	Herstellung von Brennstoffzellenstacks	Aspen
300.000	Herstellung von Batteriezellen und Batteriezellchemie	Aspen
120.000	Recycling von Schwarzmaterial aus Batterizellen und Elektronikbauteilen	Aspen
15.000	Neubau eines Baumarktes	Sonderfläche
6.200	2-geschossiges Ortsverbandsgebäude, KFZ-Halle mit 12 KFZ-Boxen	Sonderfläche

Anfragen und weiterer Bedarf:

Bereich Aspen: ***48,2 ha, die Gesamtkonzeption umfasst ca. 55 ha.***

Sonstige: ***2,1 ha, es wird angenommen, dass in den kommenden 15 Jahren weitere Anfragen gestellt werden und ein Bedarf von ca. 5 ha angenommen.***

Waldstetten

Für die Gemeinde Waldstetten werden diese Anfragen der letzten 7 Jahre verzeichnet:

2017: Eine Anfrage von einem ortsansässigen Betrieb bzgl. Fläche mit 8 bis 10 ha. Fünf Anfragen mit Flächen zwischen 1.000 qm und 20.000 qm. Flächenbedarf hierbei gesamt	26.800 m²
2018: Fünf Anfragen mit Flächen zwischen 1.000 qm und 4.000 qm. Gesamtbedarf qm.	10.000 m²
2019: Eine Anfrage mit einem Flächenbedarf zwischen 5.000 qm und 6.000 qm.	5.500 m²
2020: Eine Anfrage mit einer Fläche von qm:	2.000 m²

[35] 21,7 / 7,5 Jahre x 15 Jahre = 43,4 ha

[36] Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd, Namen wurden aus Gründen des Datenschutzes geschwärzt, Anfragen von Anfang 2022 bis Ende November 2023

2021: Eine Anfrage mit einer Fläche von qm:	2.000-3.000 m²
2022: vier Anfragen mit einer Fläche von qm:	4.000 – 5.000 m² 2.000 m² Ohne Angabe m² 3.000 m²
2023: zwei Anfragen mit einer Fläche von qm:	1.000 – 3.000 m² 2.000 m²

Gesamt	ca. 54.000 m² – ca. 60.000 m²

Tabelle: Konkrete Anfragen nach Gewerbeflächen, Gemeinde Waldstetten

Grundstücksverkäufe:

Seit 2019 konnten seitens der Gemeinde Waldstetten keine Grundstücksverkäufe getätigt werden, da die Gemeinde über keine Gewerbeflächen mehr verfügt.

Bedarf für die kommenden 15 Jahre Waldstetten

Es kann davon ausgegangen werden, dass die im vorigen Kapitel aufgeführten geplanten gewerblichen Projekte kurzfristig realisiert werden. Allerdings sind die Nachfragen sehr starken Schwankungen unterworfen, so dass das Ergebnis der linearen Hochrechnung (16,5 ha) unrealistisch erscheint.

Für den Bedarf für die gesamte Laufzeit des Flächennutzungsplans von 15 Jahren ist für beide Kommunen zusätzlich ein vergleichender Rückblick auf die Entwicklung der letzten 15 Jahre hilfreich. Die nachstehende Tabelle zeigt einen Überblick über die getätigten Grundstücksverkäufe der Stadt Schwäbisch Gmünd.

Jahr	Fläche in m²
2005	38.068
2006	9.588
2007	26.107
2008	28.591
2009	24.240
2010	22.814
2011	27.291
2012	16.568
2013	37.296
2014	15.127
2015	51.918
2016	29.637
2017	112.367
2018	39.787
2019	13.846
2020	103.898
2005 bis 2020	**597.143**

Tabelle: Grundstücksverkäufe für Gewerbeflächen der letzten 15 Jahre, Stadt Schwäbisch Gmünd

Aufgerundet ergibt sich daraus ein Flächenbedarf für 15 Jahre von etwa 60 ha. Dabei sind die Flächen vernachlässigt, die von privat zu privat verkauft wurden. Es zeigt sich, dass der auf 15 Jahre hochgerechnete kurzfristige Bedarf die Fortführung der bisherigen Entwicklung widerspiegelt.

Für die Gemeinde Waldstetten wurden folgende Flächen veräußert:

Jahr	Fläche in m²
2004	2.679
2005	0
2006	2.122
2007	0
2008	0
2009	0
2010	0
2011	2.962
2012	0
2013	6.295
2014	1.328
2015	1.066
2016	1.093
2017	3.938
2018	2.731
2019	13.792
2004 bis 2019	**38.006**

Tabelle: Grundstücksverkäufe für Gewerbeflächen der letzten 15 Jahre, Gemeinde Waldstetten

Für Waldstetten wird ein 15-Jahreszeitraum von 2004 bis 2019 zugrunde gelegt. Aufgerundet ergeben sich Verkäufe im Umfang von ca. 4 ha. Wie bei den Anfragen der letzten Jahre ist auch hier eine starke Schwankung über die Zeit festzustellen.

Im Ergebnis wird der tatsächliche Bedarf gem. der vorliegenden Interessen von ca. **6 ha** zugrunde gelegt.

5.3.2.4 Nachhaltiger Technologiepark H2 Aspen

Über die oben genannten Bedarfe hinaus betreibt die Stadt die Realisierung des „Nachhaltigen Technologieparks Aspen“. Hierfür werden Flächen für Firmen und Anlagen benötigt, die dem Projekt zuzuordnen sind. Eine Vermischung mit branchenfremden Betrieben wäre der Effizienz und letztlich dem Ziel abträglich. Zur Plausibilisierung des erheblichen Flächenbedarfs nachfolgend die Projektbeschreibung[37]. Der Bebauungsplan für den westlichen Bereich befindet sich bereits im Aufstellungsverfahren.

1. Ausgangslage

Die Stadt Schwäbisch Gmünd ist mit den großen Automobilzulieferern Bosch, Voestalpine und Magna Steyr, aber auch mit vielen kreativen und modernen Mittelständlern, Ingenieur- und Planungsbüros und Unternehmen ein bedeutender Standort der Automobilbranche im Südwesten. Dank des besonderen Potentials an innovativen Technologieentwicklern werden hier nicht nur die Grundlagen für die modernste Fahrzeugfertigung gelegt, sondern auch die kommenden Trends und Entwicklungen der nächsten Jahre und Jahrzehnte vorbereitet – genannt seien dabei nur einige Stichworte, wie Elektromobilität, Leichtbau und digitale Fertigung.

Die sehr von der Automobilindustrie geprägte Gewerbe- und Industrielandschaft mit all ihren vorhandenen Strukturen und Prozessen befindet sich nicht erst seit heute in einem Umbruch und Wandel.

Am Wirtschaftsstandort Schwäbisch Gmünd hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten zehn Jahren konstant positiv entwickelt. Seit 2009 stieg diese Zahl von 25.010 auf 30.256 im Jahr 2019. Dies bedeutet eine Zunahme von rund 21%. Der Anteil im produzierenden Gewerbe liegt bei 44,8 % und damit weit über dem Landesdurchschnitt von 35,8 %. In Schwäbisch Gmünd überwiegen dabei die Beschäftigten im Automobilzulieferbereich.

Damit ist Schwäbisch Gmünd besonders vom sich bereits deutlich abzeichnenden Strukturwandel in der Automobilindustrie betroffen. Es ist nach den allgemeinen Entwicklungen auf dem Automobilmarkt zu befürchten, dass auf diesen Sektoren ein merklicher Stellenabbau erfolgen wird.

2. Transformation

Die technologischen Entwicklungen auf der Welt werden derzeit von den Faktoren

a. Klimawandel
b. Demographischer Wandel
c. Urbanisierung
d. Technologischer Wandel

ausgelöst.

[37] Inhalte entnommen aus der Vorlage an den Bau- und Umweltausschuss/Verwaltungsausschuss zur öffentlichen Vorberatung bzw. an den Gemeinderat zur Beschlussfassung (Gemeinderatsdrucksache Nr. 227/2020/1 vom 08.12.2020), gekürzt und verändert

Für den Bereich der Automobilindustrie ergibt sich ein Transformationsprozess, der besonders von

- der Digitalisierung und Künstliche Intelligenz
- der Automatisierung von Prozessen
- und von der Elektrifizierung
- mittels batteriebetriebener Fahrzeuge
- mittels wasserstoffbetriebener Fahrzeuge

angetrieben wird.

Neben der langfristigen demografischen Entwicklung und den damit einhergehenden Erfordernissen ist vor allem die technische Entwicklung ein maßgeblicher Faktor dafür, wie sich Mobilität in der Zukunft gestaltet. Das betrifft vor allem die verschiedenen Antriebstechniken, die vor dem Hintergrund schärferer Umwelt- und Klimaschutzregelungen sowie knapper werdender fossiler Antriebsstoffe zunehmend in den Mittelpunkt rücken.

Die E-Mobilität gilt dabei als eine der möglichen umweltschonenden Alternativen zu herkömmlichen Verbrennungsmotoren.

Eine weitere nachhaltige und zukunftsträchtige Technologie für neue Antriebs- und Energiekonzepte findet man im Bereich der Wasserstoff- und Brennstoffzellentechnik. Diese Techniken werden zukünftig eine zentrale Rolle einnehmen und zu den Schlüsseltechnologien des 21. Jahrhunderts gehören. Die Umwandlung von regenerativ erzeugtem Strom in Wasserstoff und dessen Nutzung als Energieträger unterstützt die großflächige Nutzung erneuerbarer Energie und macht diese flexibel und langfristig speicher- und transportierbar. Daneben könnte „grüner“ Wasserstoff zur Energieerzeugung mit Brennstoffzellen und als Rohstoff in allen wesentlichen Energieverbrauchssektoren, von der Mobilität über die industrielle Nutzung bis hin zur Wärme- und Stromerzeugung für Gebäude, als treibhausgasfreier Energielieferant genutzt werden. Dabei kann die Nutzung von Wasserstoff vor allem solche Anwendungsbereiche dekarbonisieren, für die ansonsten keine anderen realistischen Technologiealternativen zur Verfügung stehen, beispielsweise im Schwerlastverkehr, in der industriellen Energie- und Rohstoffnutzung sowie in Teilen des Wärmesektors.

Hier kommt der Transformation, also dem Prozess der Veränderung, vom aktuellen Zustand (IST) hin zu einem angestrebten Ziel-Zustand in der nahen Zukunft eine ganz besondere Bedeutung zu. Permanente Transformationsprozesse sind im heutigen Zeitalter für Unternehmen aufgrund der revolutionären Entwicklung (durch Digitalisierung, Globalisierung etc.) und dem schnellen Wirtschaftswachstum unumgänglich. Unter anderem soll der Transformationsprozess dazu dienen, den Veränderungen des digitalen Zeitalters gerecht zu werden und sich immer wieder schnell wandelnden Märkten anpassen zu können.

3. Politische Vorgaben

Die politischen Vorgaben im Hinblick auf Klima und Energiekonzepte sehen für die nächsten Jahre und Jahrzehnte drastische Einschnitte und Änderungen vor, auf denen mit Blick in die Zukunft ein besonderes Augenmerk gelegt werden muss. Von allen Beteiligten und Akteuren werden hierzu große Anstrengungen abverlangt. So sollen durch die politischen Vorgaben in Deutschland bis 2050 die Treibhausgasse um 80 – 95 % und in Baden-Württemberg um 90 % reduziert werden.

Der Bereich Wasserstoff nimmt hierbei derzeit in der Politik auf allen Ebenen eine zentrale Rolle ein.

a) Europäische Union

Ausgehend von der Einigung der 21. internationalen Klimaschutzkonferenz der Vereinten Nationen (COP 21) in Paris im Dezember 2015 – zum einen die Begrenzung der Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C, möglichst aber auf 1,5 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau und zum anderen das Erreichen einer globalen Treibhausgasneutralität spätestens in der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts, sprich 2050 – hat die die EU mit dem European Green Deal das Ziel gesetzt, eine Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen. Wesentlicher Baustein für dem Weg dorthin ist der Bereich „Grüner Wasserstoff“.

Hierfür werden in Zukunft beträchtliche Fördermittel in Aussicht gestellt. Gleichzeitig hat die EU bereits beschlossen, von der bisherigen Begrenzung der Förderung von Unternehmen auf KMU-Ebene für das Thema Wasserstoff eine Ausnahme zu machen, so dass hier dann auch Konzerne gefördert werden können, da es im Gesamtinteresse von Europa liegt. Weiterer Druck auf die Automobilkonzerne entsteht derzeit durch die Diskussion um die Einführung der EURO 7 Norm. Bereits ab 01.01.2021 haben die Hersteller Grenzwerte für die Gesamtflotte von 95 g CO^2/km einzuhalten (entspricht ca. 3,6 Liter Benzin/100 km). Dieser Wert soll mit der neuen Euro-Norm deutlich unterschritten werden, was ohne eine Dekarbonisierung der Antriebsenergie kaum umsetzbar sein wird.

b) Deutschland

Die Bundesrepublik Deutschland hat mit der Nationalen Wasserstoffstrategie bereits einen konkreten Fahrplan für die Erzeugung, den Transport, die Verteilung und die Nutzung von Wasserstoff als Energieträger erstellt. Vor allem in den Bereichen Industrie, Verkehr und Energiesysteme ergeben sich gemäß der Strategie enorme Potentiale. Im Rahmen des Koalitionspapiers zur Covid-19-Pandemie vom Juni 2020 hat die Regierung angekündigt, insgesamt 9 Milliarden € in die Wasserstoffstrategie zu investieren. 2 Milliarden € davon sollen in internationale Projekte investiert werden, um grünen Wasserstoff zu erzeugen.

c) Baden-Württemberg

Das Land Baden-Württemberg hat im Februar 2020 eine Studie des Institutes Roland Berger veröffentlicht, welche die Potentiale der Wasserstoff- und Brennstoffzellenindustrie für das Land untersucht. Ergebnis der Studie ist, dass der Schwerpunkt in Baden-Württemberg auf den Bereichen Mobilität und Verkehr liegt. Die Wasserstoff- und Brennstoffzellenindustrie soll künftig einen wichtigen Beitrag zur Wettbewerbsfähigkeit des Landes liefern.

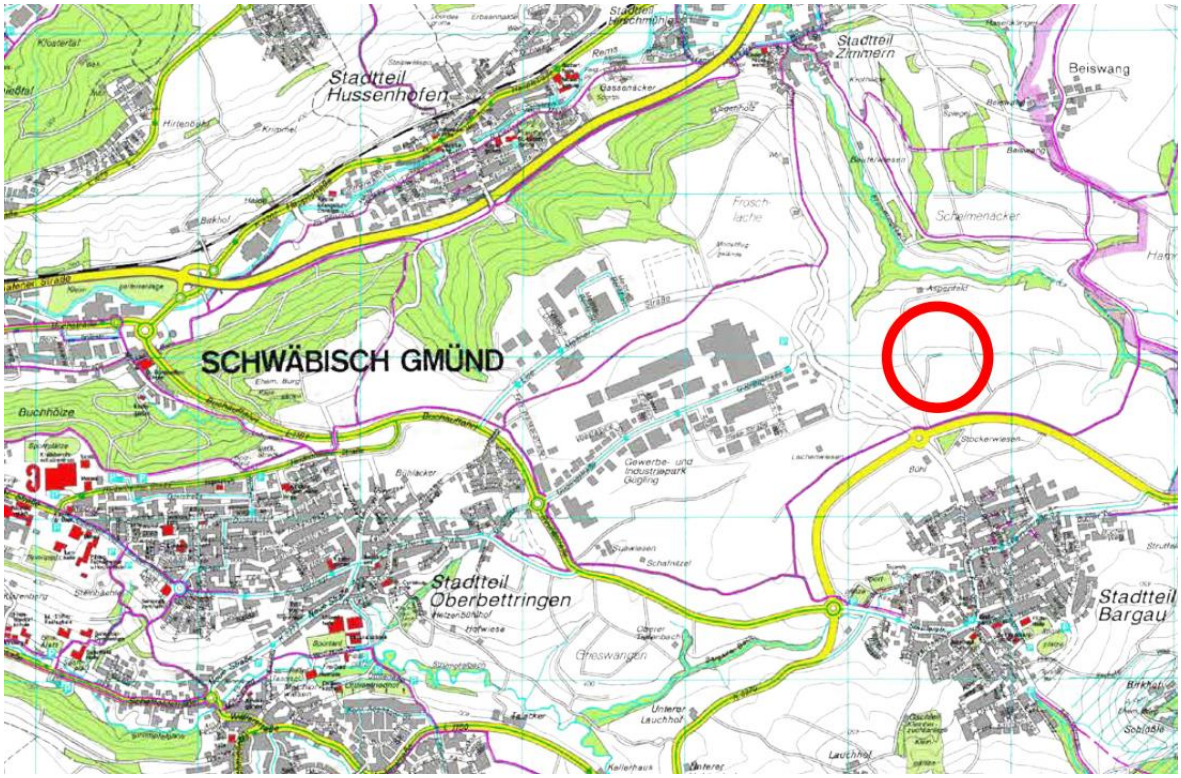
Der Stadt Schwäbisch Gmünd bietet sich mit dem Schwerpunkt in der Automobilzulieferindustrie und diesem stringenten politischen Fahrplan eine einmalige Chance, an der Wertschöpfung in einem zukunftsträchtigen Produktionsbereich der Wasserstoff- und Brennstoffzellenindustrie zu partizipieren. Die Verwaltung der Stadt Schwäbisch Gmünd hat hierzu konkret ein Projekt entwickelt.

Dieses soll in einem ersten Schritt als Schlüsselprojekt beim Wettbewerb RegioWIN eingereicht werden.

4. H2 ASPEN – Greater Stuttgart: Nachhaltiger Technologiepark Schwäbisch Gmünd (Wasserstoffkompetenzcluster)

a) Lage

Schwäbisch Gmünd hat als Teil einer regionalen Transformationsstrategie die einzigartige und einmalige Chance, für die Stadt, den Ostalbkreis und die Region Ostwürttemberg einen nachhaltigen Technologiepark mit einem Wasserstoffkompetenzcluster zu entwickeln und zu realisieren. In Fortsetzung zum Industriegebiet Gügling – einer der größten Industrieparks in Ostwürttemberg am Tor zum Verdichtungsraum Stuttgart liegen im Gewann Aspenfeld, Gemarkung Schwäbisch Gmünd-Bargau die idealen Voraussetzungen im Hinblick auf Lage und Verkehrsinfrastruktur für das neue Wasserstoffkompetenzcluster vor.



Lage des geplanten Technologieparks Aspen H2

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde der Planungsbereich als Standort für den „Nachhaltigen Technologiepark“ untersucht und bewertet. Unter Berücksichtigung verschiedenster Parameter (u.a. Infrastruktur, Lage, Bewertung Konfliktpotenzial Umwelt-Mensch-Natur) kommt die Studie zum Ergebnis, dass der geplante Standort ideale Voraussetzungen für die Entwicklung und Realisierung eines Wasserstoffkompetenzclusters erfüllt.

b) Anbindung

Die Anbindung des Technologieparks soll direkt über die Ortsumfahrung des Ortsteils Bargau und den Industriepark Gügling erfolgen. Von dort ist über die L 1161 „Buchauffahrt“ die B 29 in wenigen Minuten zu erreichen. Die Anbindung nach Stuttgart ist über den Gmünder Einhorntunnel optimal gewährleistet, in Richtung Osten ist der vierspurige Ausbau der B 29 bis zur A 7 teils bereits umgesetzt, teils im Bau und in Planung.

c) weitere mögliche Vorteile:

Durch den projektierten Industrie- und Technikpark verläuft eine Überlandgashauptleitung mit 250 mm Durchmesser. Gleichzeitig befindet sich im direkt angrenzenden Industriegebiet Gügling die Übergabestation der Gashauptleitung an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Schwäbisch Gmünd.

In unmittelbarer Nähe wurde im Februar 2018 der Solarpark Gügling errichtet. Auf einer Fläche von 12.571 m² wird dort von 2.727 Modulen Strom in Höhe von jährlich derzeit ca. 850.000 kWh erzeugt.

Weiter liegen auf der Gemarkung der Stadt Heubach in Beiswang und Buch Biogaseinrichtungen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien, die ASPEN zugutekommen könnten. In einer Entfernung von ca. 5,7 km befindet sich zudem der Windpark Lauterstein mit 19 Windrädern a 2,75 MW Leistung. Dieser erzeugt jährlich mehr als 130 Mio. kWh.

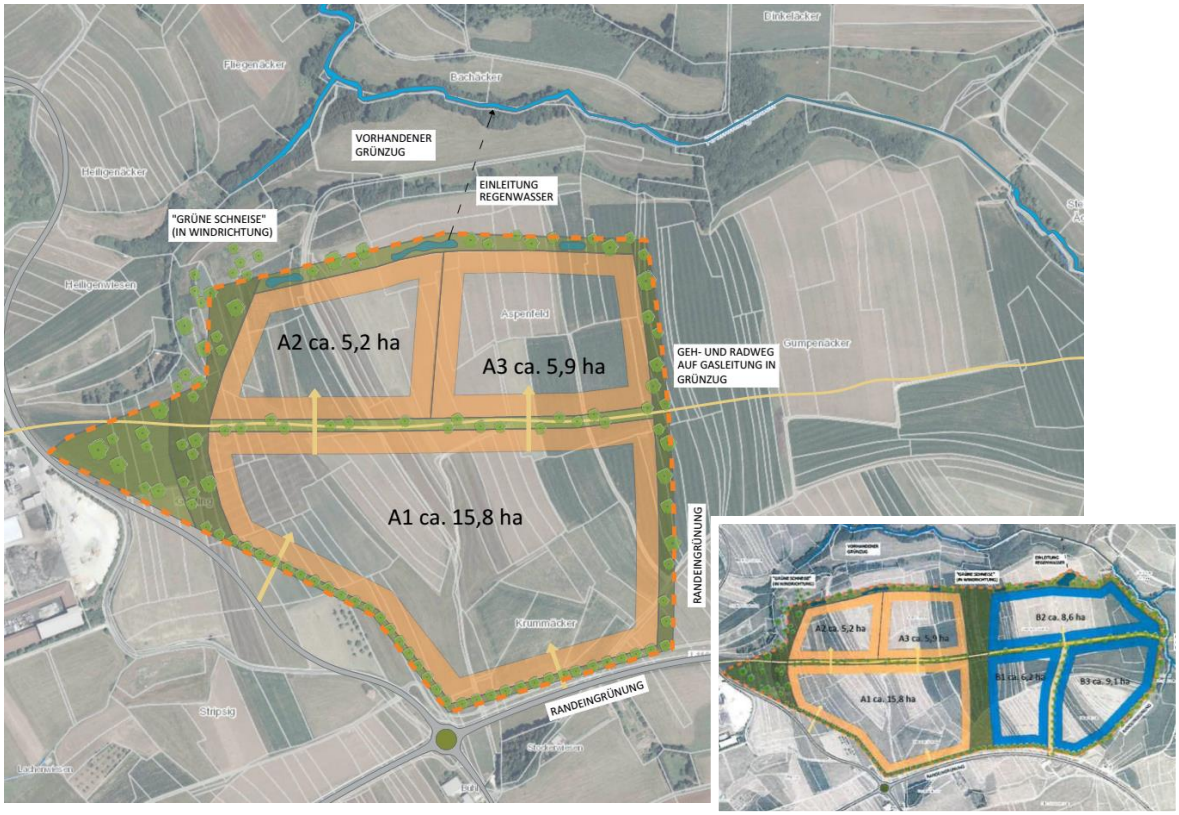
Darüber hinaus können weitere Solarkraftwerke auf den Dächern des Technologieparks installiert werden.

Vor diesem Hintergrund könnten diese oben genannten „Quellen“ an erneuerbaren Energien mit entsprechender Infrastruktur der Erzeugung von „grünem“ Wasserstoff an diesem Standort dienen.

d) Inhalte

Kurzfassung:

Schwäbisch Gmünd entwickelt mit H2 ASPEN – Greater Stuttgart ein nachhaltiges Industriegebiet auf Grundlage eines Wasserstoffkompetenzclusters und vereint hierzu Produktion und wirtschaftsnahe und anwendungsorientierte Forschung auf einer Fläche (Campusgedanke). H2 ASPEN – Greater Stuttgart ist damit wichtigstes Instrument der Raumschaft Schwäbisch Gmünd, um den Transformationsprozess in der Automobilindustrie eng zu begleiten. Aktiv koordiniert wird dabei der Fachkräftebedarf für den Bereich Wasserstoff/Brennstoffzelle durch ein Aus-/Fort- und Weiterbildungsangebot.



Flächenlayout mit zweitem Bauabschnitt rechts unten (Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd)

Ausgangslage:

Schwäbisch Gmünd und seine raumschaftliche Umgebung ist aufgrund des vom Automobil geprägten Industrie- und Wirtschaftsschwerpunktes bereits jetzt stark vom Transformationsprozess betroffen. Große Arbeitgeber wie Bosch Automotive Steering in Schwäbisch Gmünd, ZF TRW in Alfdorf und viele weitere Zulieferer bauen Arbeitsplätze ab, Folgebetriebe sind ebenso davon betroffen. Die Wertschöpfung wird zunehmend geringer. Gerade in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten (Corona wirkt hier als Beschleuniger) nimmt die Zahl der Arbeitslosen stärker und schneller zu als in anderen Bereichen des Ostalbkreises oder auch in Baden-Württemberg.

Die vom Automobil geprägte Industriestruktur Schwäbisch Gmünds bietet eine ideale Grundlage und Potential zur Stärkung der regionalen Innovationsfähigkeit. Gemeinsam mit den Stakeholdern wurde der Themenkomplex „Grüner Wasserstoff“ untersucht. Dabei kann auf vorhandene Kundenstrukturen, Netzwerke und Kompetenzen zurückgegriffen werden. Bereits jetzt beschäftigen sich eine Vielzahl an Firmen und Einrichtungen aus der Region mit dem Thema Wasserstoff, unter anderem sind dies:

- Forschungsinstitut für Edelmetalle und Metallchemie (FEM)

  Am Forschungsinstitut für Edelmetalle und Metallchemie sind derzeit mehrere Forschungsprojekte teilweise in Kooperation mit Firmen in der Umsetzung. Neben der Beschichtung der Stackplatten mit Edelmetallen forscht das FEM am ersten Wasserstoffbetriebenen Fahrrad. Schwerpunkte der öffentlich geförderten Forschungsprojekte sind die Bereiche Elektrolyse (Erzeugung von Wasserstoff), Brennstoffzelle (Nutzung von Wasserstoff) und Speichersysteme (Speicherung von Wasserstoff).

- Magna Steyr Fuel Systems GmbH

  Magna fertigt am Standort Schwäbisch Gmünd bisher Tanks für LKW´s und PKW´s. Für die Wasserstofftechnik ist geplant, Tanks für LKW´s herzustellen. Hierbei wird derzeit gemeinsam mit den großen Abnehmern Daimler, MAN, Volvo und weiteren geprüft, ob Drucktanks oder Cryotanks zum Einsatz kommen. Beide Techniken werden derzeit auf Umsetzung geprüft. Magna benötigt zum Aufbau einer neuen Produktionslinie eine Fläche von ca. 3 ha.

- PTS-Prüftechnik GmbH

  PTS prüft für Fahrzeuge den kompletten Antriebsstrang. Die Firma hat sich große Kompetenz bereits beim Antriebsstrang von batteriegetriebenen Fahrzeugen erworben und entwickelt nun die Prüfung von Wasserstofffahrzeugen.

- C&S GmbH (CS e.nnovation engineering)

  CS Sonderfahrzeuge entwickelt und baut Prototypen für Sonderfahrzeuge. Das erste Fahrzeug mit Brennstoffzellenantrieb wurde als Prototyp am 15. Juli 2020 zugelassen. Die C&S GmbH tritt insbesondere als Ingenieursdienstleister für größere Unternehmen an und kann dank ihrer Eigentümergeführten Struktur und dem innovativen Personal variabel und schnell sich neuen Problemstellungen zuwenden und Lösungen finden.

- Hochschule Aalen

  Seit dem 01.10.2020 bietet die Hochschule Aalen im Verbund mit weiteren

  Hochschulen aus Baden-Württemberg einen berufsbegleitenden Masterstudiengang zum Thema Brennstoffzelle an.

Projektierung:

Hauptakteure und Kernstück des Wasserstoffkompetenzclusters im nachhaltigen Technologiepark H2 ASPEN – Greater Stuttgart sollen Technologieführer aus dem Automobilbereich sein, die bereits seit Jahren und aktuell mehr denn je auf internationaler Ebene im Bereich Forschung und Entwicklung im Bereich Wasserstoff- und Brennzellentechnik unterwegs sind. Die Stadtverwaltung ist hier bereits in vielversprechenden und guten Gesprächen.

Zum Aufbau und Betriebs des Wasserstoffkompetenzclusters H2 ASPEN – Greater Stuttgart gründet die Stadt Schwäbisch Gmünd mit weiteren Partnern eine Projekt-GmbH.

Deren Aufgabe ist wie folgt gegliedert:

- Flächenmanagement

  Erwerb, Entwicklung, Verkauf und Verwaltung der Flächen;

- Fachkräftevermittlung

  Gründung einer Transformations-Abteilung zur Aus- und vor allem Weiterbildung von Fachkräften, die beispielsweise von Bosch AS freigesetzt werden; Bereitstellung von Angeboten durch die Partner Technische Akademie, Hochschule Aalen und IHK Ostwürttemberg

- Forschung und Entwicklung

  Gemeinsam mit dem Forschungsinstitut für Edelmetalle und Metallchemie (FEM) in Schwäbisch Gmünd wird in Kooperation mit den Firmen der produktionsnahe F&E-Bereich entwickelt und ausgebaut. Die Hochschule für Technik und Wirtschaft Aalen und die Hochschule für Gestaltung sind bei der Fachkräftesicherung und dem F&E-Bereich wichtige Partner

- Koordination

  Die Projekt-GmbH koordiniert die Partner des Projektes H2 ASPEN – Greater Stuttgart in einem neuen Cluster „Wasserstoff“

- Gewinnung neuer Partner

  Mit aktiver Akquise werden leistungs- und innovationsstarke Partner zur Weiterentwicklung des Projektes H2 ASPEN – Greater Stuttgart involviert. Auch der Landkreis mit Landrat Dr. Joachim Bläse an der Spitze steht dem Projekt positiv gegenüber und hat bereits seine Unterstützung auch gegenüber Land, Bund und den Ministerien zugesagt. Ebenso hat die Stadtverwaltung gute Gespräche mit den umliegenden Kommunen, insbesondere der Stadt Heubach, geführt.

5. Schlüsselprojekt im RegioWIN Verfahren des Ostalbkreises

Für den Landkreis ist H2 ASPEN – Greater Stuttgart ein wichtiger Teil einer regionalen Transformationsstrategie und stellt so ein Schlüsselprojekt im Rahmen des Bewerbungskonzeptes RegioWIN 2030 dar.

6. Zeitplan

Der Masterplan zu dem zukunftsweisenden Gesamtprojekt „Nachhaltiger Technologiepark ASPEN“ sieht den Beginn der Erschließungsarbeiten 2024 vor. Bis zu diesem Zeitpunkt soll auch das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen sein.

7. Flächenbedarf

Der Bedarf beträgt für den ersten Bauabschnitt etwa 34 ha, für die Laufzeit des Flächennutzungsplans ca. **55 ha** Sonderbaufläche (zuzüglich Flächen für Eingrünungsmaßnahmen).

8. Bebauungsplan / Standortwahl

Der Aufstellungsbeschluss für den westlichen Teil wurde bereits gefasst, ein Bebauungsplanvorentwurf liegt vor und die frühzeitige Beteiligung wird zeitnah durchgeführt. Es wurden dabei auch Standortalternativen untersucht. Im Ergebnis eignet sich der vorliegende Standort am besten.

Um die Ansiedlung solcher zukunftsfähigen Technologien in Ostwürttemberg zu fördern, wird die Fläche Aspenfeld als gewerblicher Schwerpunkt, welcher nachhaltigen und klimaneutralen Zukunftstechnologien vorbehalten ist, ausgewiesen. Der Flächenumgriff wird nicht vom Bedarf der Stadt Schwäbisch Gmünd her bestimmt, sondern rührt von einem regionsweiten Bedarf her, Flächen für die genannten Technologien bereit zu stellen. Der Standort erfüllt die planerischen Eignungskriterien als Schwerpunkt für Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen, zum anderen ist eine Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Gügling“ notwendig, da hier bereits Betriebe angesiedelt sind, die im direkten Zusammenhang mit der Entwicklung des nachhaltigen Technologieparks Aspen stehen, wie bspw. ein Elektrolyseur, welcher für die Herstellung von grünem Wasserstoff notwendig ist.

5.3.2.4 Zusammenfassung

Schwäbisch Gmünd

Zusammenfassend ergibt sich für die Stadt Schwäbisch Gmünd folgender Flächenbedarf:

Gewerbeflächen:

Erweiterungsbedarf ortsansässiger Unternehmen (bestehendes Potential bereits berücksichtigt)	15,0 ha
Flächenbedarf für Neuansiedlungen (vgl. Kap. 5.3.5.3)	43,4 ha
Abzüglich bestehender Potenziale (vgl. Kap. 5.3.2.1)	- 11,5 ha
Summe	**46,9 ha**

Tabelle: Gewerbeflächenbedarf Stadt Schwäbisch Gmünd

Sonderbauflächen für gewerbliche Nutzung (vgl. Kap. 5.3.5.3):

Nachhaltiger Technologiepark Aspen gem. Gesamtkonzept	55,0 ha
Sonstige	5,0 ha
Summe	**60,0 ha**

Darstellung im vorliegenden Flächennutzungsplan:

Es werden geplante reine Gewerbeflächen von **20,1 ha** sowie **7,8 ha** (Hälfte) der gemischten Bauflächen ausgewiesen. Das bedeutet insgesamt eine Ausweisung an Gewerbefläche von **27,9** ha, davon befinden sich ca. **9,7 ha** bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Flächen, die tatsächliche Neuausweisung beträgt damit **18,2 ha** (vgl. Tabelle Kap. 5.3.5). Zusätzlich werden für den nachhaltigen Technologiepark **55,0 ha** und für ein Sondergebiet Einzelhandel weitere **5,0 ha** an Sonderbauflächen ausgewiesen.

Waldstetten

Erweiterungsbedarf ortsansässiger Unternehmen (nutzt das bestehende Potential)	0,0 ha
Flächenbedarf für Neuansiedlungen	6,00 ha
Summe	**6,00 ha**

Tabelle: Gewerbeflächenbedarf Gemeinde Waldstetten

Darstellung im vorliegenden Flächennutzungsplan:

Es werden geplante reine Gewerbeflächen von **6,0 ha** ausgewiesen.

5.3.3 Geplante Gewerbeflächen/ Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter in Schwäbisch Gmünd

Die Ausweisung der Bauflächen steht unter der Prämisse, einerseits am regionalen Gewerbeschwerpunkt Gügling ausreichend Fläche für großflächige Betriebe vorzuhalten und andererseits in allen Ortsteilen mit gewerblichen Strukturen Erweiterungs- und Verlagerungsflächen für die örtlichen Betriebe anzubieten.

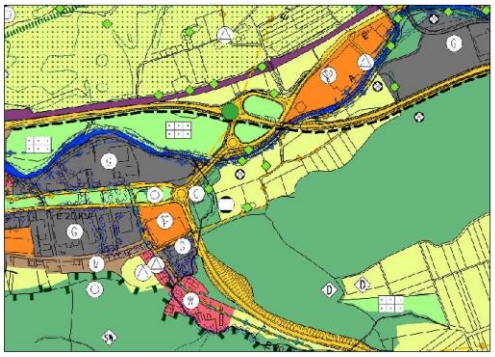
Erläuterungen zu gemischten Bauflächen befinden sich in der Aufzählung der Wohn- und Mischbauflächen (Kapitel 4.5.1)

Im Folgenden werden die geplanten Gewerbeflächen und Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter einzeln beschrieben:

Gmünd, Stadt

GdSO) Gmünd, Am Gaskessel: Sonderbaufläche Einzelhandel

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf

Derzeit ist auf der Fläche eine Überplanung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen, welcher dort ein Sondergebiet für Einzelhandel vorsieht.

Da die Sonderbaufläche trotzdem auch dem gewerblichen Charakter zuzuordnen ist wird sie hier unter den geplanten Gewerbeflächen mit aufgeführt.

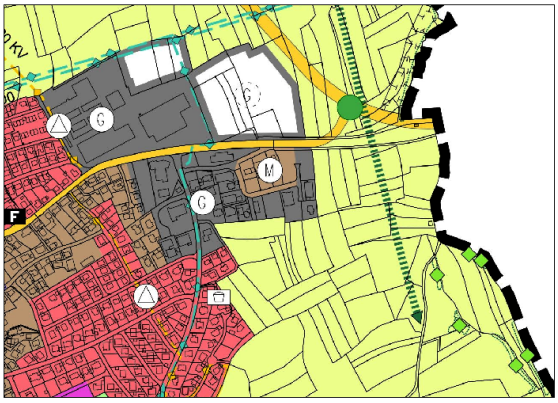
Die Betroffenheit des Ziels „Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung“ (PS 3.2.4.1 (Z)) des Regionalplans 2010 erfordert ein Zielabweichungsverfahren. Dieses wird durchgeführt.

Die Fläche eignet sich für eine Nutzung, da sie östlich und westlich von Gewebeflächen umgeben ist. Die Lage an der B 29 ist außerdem von Vorteil. Da der westliche Bereich in den Konsultationsabstand des benachbarten Gaskessels liegt, wäre eine Wohnbebauung, bzw. gemischte Baufläche in diesem Bereich nicht möglich.

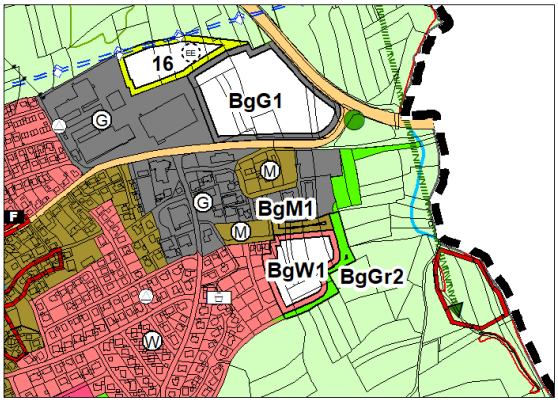
Bargau

BgG1) Bargau, Bargau-Ost/Fein: Gewerbe

FNP 2022



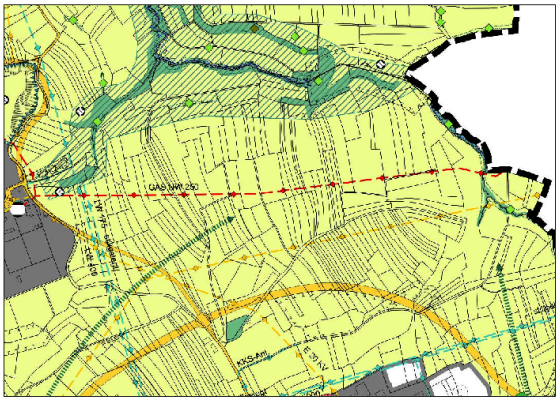
FNP 2035 Entwurf



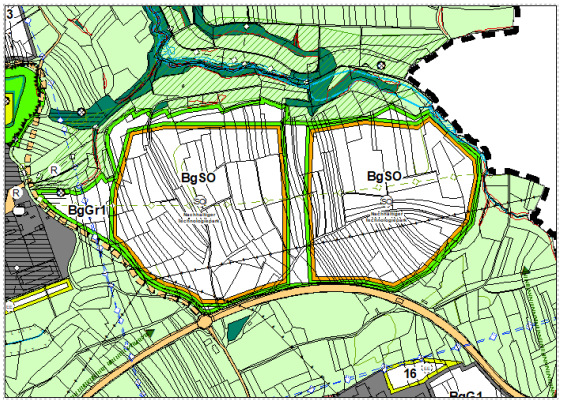
Die ansässige Firma Fein benötigt die Fläche für eine Betriebserweiterung. Gegenüber dem gegenwärtigen Flächennutzungsplan wird der Flächenzuschnitt geringfügig verändert und bis zur Straße hin ausgeweitet. Insgesamt verringert sich somit die geplante Gewerbefläche geringfügig. Es ist eine Kompensation für die Beanspruchung des Landschaftsbildes zu leisten, unter anderem ist im Bebauungsplan eine Ortsrandausbildung sicherzustellen. Nördlich davon ist eine Fläche für Freiflächen-Fotovoltaikanlage angedacht (Vgl. Potenzialflächenanalyse „Fotovoltaik“).

BgSO) Bargau, Aspen: Sonderbaufläche „Nachhaltiger Technologiepark“

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Östlich des Industrieparks „Gügling“ und nördlich von Bargau soll ein Wasserstoffkompetenzzentrum ermöglicht werden. Schwäbisch Gmünd entwickelt mit H2 ASPEN – Greater Stuttgart ein nachhaltiges Industriegebiet auf Grundlage eines Wasserstoffkompetenzclusters und vereint hierzu Produktion und wirtschaftsnahe und anwendungsorientierte Forschung auf einer Fläche (Campusgedanke). H2 ASPEN – Greater Stuttgart ist damit wichtigstes Instrument der Raumschaft Schwäbisch Gmünd, um den Transformationsprozess in der Automobilindustrie eng zu begleiten. Aktiv koordiniert wird dabei der Fachkräftebedarf für den Bereich Wasserstoff/Brennstoffzelle durch ein Aus-/Fort- und Weiterbildungsangebot (Eine detaillierte Beschreibung zum Vorhaben befindet sich in Kapitel 5.3.2.4).

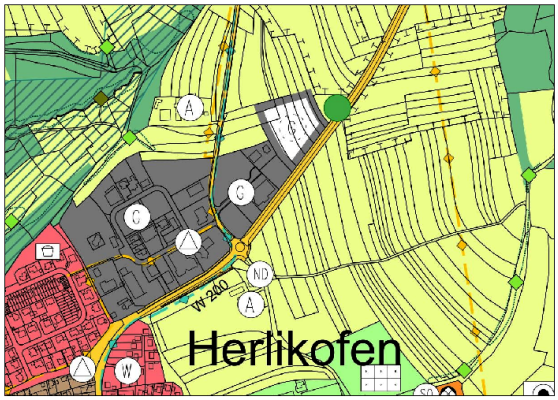
Für die westliche Teilfläche läuft bereits ein Bebauungsplanverfahren. Dort wird ein Sondergebiet Nachhaltiger Technologiepark mit Grünflächen festgesetzt. Die Betroffenheit der Ziele „Regionaler Grünzug“ PS 3.1.1 (Z), und teilweise „Grünzäsur“ PS 3.1.2 (Z) des Regionalplans 2010 erfordern ein Zielabweichungsverfahren. Dieses wird durchgeführt.

Um den Belangen der Landwirtschaft gerecht zu werden und um die Existenz der Landwirte zu sichern, wurde im Rahmen der Grundstücksverhandlungen seitens der Stadt Schwäbisch Gmünd Tauschflächen angeboten. Es kann dadurch gesichert werden, dass die Landwirte durch die Entwicklung nicht in ihrer Existenz gefährdet werden. Auch die Prüfung durch den Fachbereich Landwirtschaft hat ergeben, dass keiner der betroffenen Landwirte durch die Planung in seiner Existenz bedroht wird.

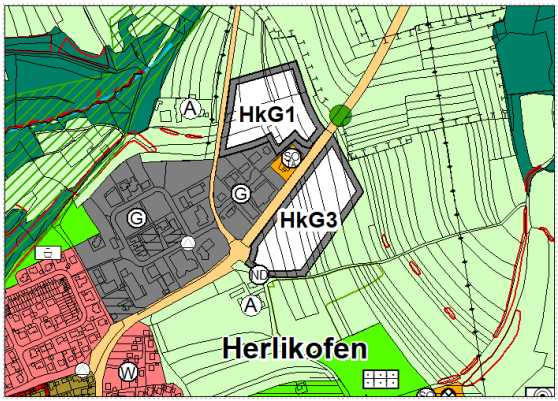
Herlikofen

HkG1/ HkG3) Herlikofen, Neugärten 4+5. Erw./ Hohe Kreuzäcker: Gewerbe

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Die Flächen dienen der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes, um weitere Flächennachfragen in Herlikofen decken zu können. Die Gebiete sind vor allem für die Verlagerung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe gedacht. Der Standort steht in direkter Konkurrenz zu dem stark expandierenden Gewerbestandort in Brainkofen in der Nachbargemeinde Iggingen. Ein zu knappes Flächenangebot birgt die Gefahr von Betriebsverlagerungen in die Nachbargemeinde, die ohne zentralörtliche Aufgaben ist. Daher wird die Erweiterung bereits jetzt in den Flächennutzungsplan aufgenommen; eine Umsetzung über die verbindliche Bauleitplanung erfolgt erst, wenn die Flächenreserven im bestehenden Gebiet aufgebraucht sind.

HkG1/ HkG3) Herlikofen, Neugärten 4+5. Erw./ Hohe Kreuzäcker: Gewerbe

Der Bebauungsplan „Neugärten 4. Erweiterung“ für den südlichen Bereich ist bereits beschlossen. Die dazugehörige Flächennutzungsplanänderung ist im Verfahren und wird mit dem Flächennutzungsplan 2035 festgestellt.

Die Nähe zum nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinehaltung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen angemessen. Dies wurde schon im alten Flächennutzungsplan beachtet. Es besteht sowohl die Möglichkeit einer direkten Anbindung an die Landesstraße als auch die einer Verlängerung der vorhandenen Stichstraße. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sollte über die verbindliche Bauleitplanung möglichst geringgehalten werden, unter anderem mittels Herstellung eines begrünten Ortsrandes.

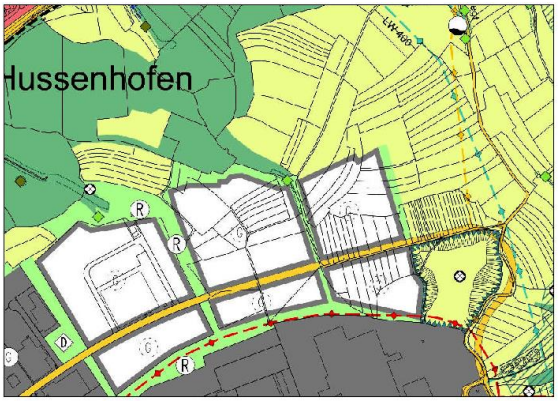
HkG3) Herlikofen, Hohe Kreuzäcker: Gewerbe

Die Fläche wird untern anderem für einen neuen Dienstleistungsstandort benötigt. Die Erschließung über den bestehenden Kreisverkehr ist praktisch schon vorhanden. Die Fläche ist ausreichend einzugrünen. Nach Rücksprache trägt der Regionalverband die Fläche als Streifen entlang der Landesstraße mit (kommunales Ausformung des Grünzugs). Auf eine ausreichende Eingrünung bei der Entwicklung des Gebiets soll geachtet werden.

Hussenhofen

HhG3, Hussenhofen, Gügling Nord V

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf

Für die im wirksamen FNP als geplant dargestellten Gewerbeflächen auf Bargauer Gemarkung existieren bereits rechtskräftige Bebauungspläne (Gügling Nord II, rechtskr. 2007 und Gügling Nord III, rechtskr. 2018). Auf Hussenhofener Gemarkung besteht für die Flächen ebenfalls Baurecht (Bebauungsplan Gügling Nord IV, rechtskr. 2021). Zusätzlich soll eine weitere Erweiterungsfläche (HhG3) vorgesehen werden.

Die Einteilung in Bauabschnitte erlaubt eine nachfragegerechte Umsetzung. Wegen der guten Erschließung des Standortes wird auch weiterhin mit einer regen Flächennachfrage an diesem Standort gerechnet, zumal sich nur hier großflächige Betriebsansiedlungen im Stadtgebiet realisieren lassen. Aufgrund seiner Größe besitzt der Standort überregionale Ausstrahlungskraft und ist im Regionalplan explizit als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (mit über 30 ha) definiert.

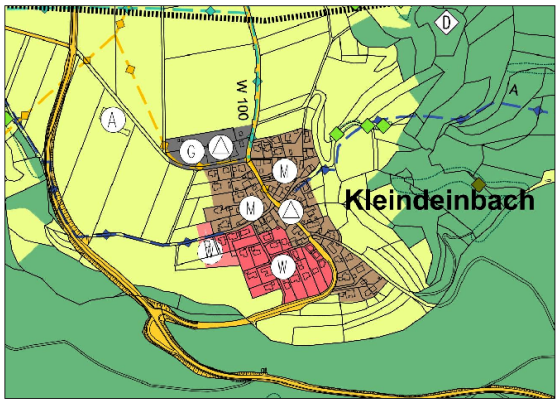
Alle Bauabschnitte werden am südlichen Rand von der Gashochdruckleitung Essingen – Dürnau (Staufenleitung), DN 250, der Gasversorgung Süddeutschland GmbH tangiert. Die Gasversorgung Süddeutschland GmbH empfiehlt dringend rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, um die Planungen auf den Bestand ihrer Anlagen abzustimmen. Dies gilt auch für die Leitungen der Landeswasserversorgung.

Die großflächige Versiegelung ist im Hinblick der Verschärfung von Hochwasserspitzen im Tal besonders zu beachten. Dies gilt auch für die Fernwirkung auf das Landschaftsbild. In Richtung Norden ist die Eingrünung der bestehenden Gewerbegebiete fortzuführen, auch eine Eingrünung nach Osten ist einzuplanen.

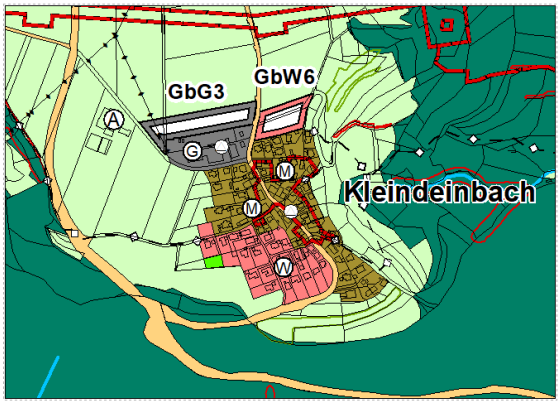
Großdeinbach

GbG3) Kleindeinbach, Lange Äcker Gewerbe

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



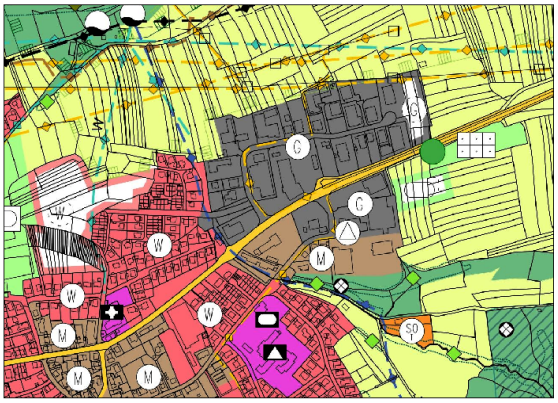
Um in Kleindeinbach weitere Möglichkeiten für Gewerbe / Gewerbeerweiterungen zu schaffen, soll das bestehende Gewerbegebiet in nördliche Richtung weiterentwickelt werden.

Betroffenheit Regionalplan 2010: Regionaler Grünzug PS 3.1.1 (Z) SB Landwirtschaft und Bodenschutz PS 3.2.2.1 (G): lt. Regierungspräsidium ist eine Ausformung denkbar. Die Fläche bindet an bestehendes Gewerbe an, so können die vorhandenen Erschließungsanlagen genutzt werden. Durch die Anbindung an den Bestand können landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich geschont werden, da dort neue Erschließungen errichtet werden müssten.

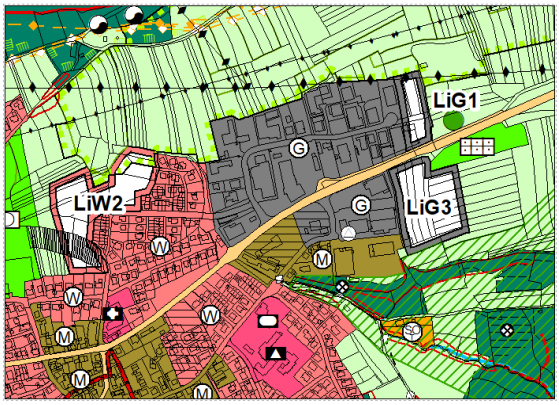
Lindach

LiG1) Lindach, 2. Erw. Bänglesäcker: Gewerbe

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Im angrenzenden Gewerbegebiet Bänglesäcker sind die vorhandenen Flächen mittlerweile ausgeschöpft. Dort ist eine Mischung aus verschiedenen Kleinbetrieben entstanden. Die verbesserte Verkehrsanbindung durch die Ortsumfahrung Mutlangen lässt auch in Zukunft Nachfrage an diesem Standort erwarten. Die Nachfrage dürfte in erster Linie durch ortsansässige Betriebe hervorgerufen werden. Für die 2. Erw. Bänglesäcker wurde inzwischen ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Fläche grenzt an ein FFH-Gebiet, die FFH-Vorprüfung für LiG1 ergab aber keine zu befürchtenden Verschlechterungen für das Schutzgebiet. Bei der Ortsrandausbildung ist ein harmonischer Übergang in die Landschaft anzulegen.

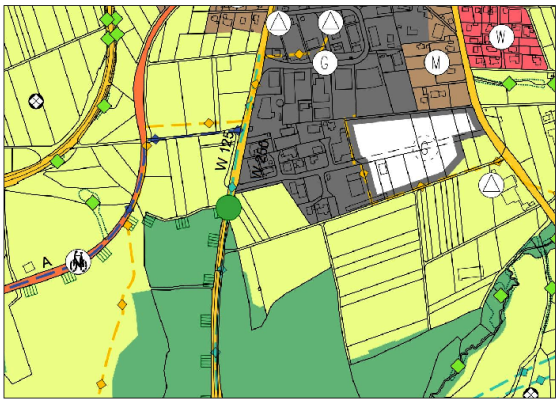
LiG3) Lindach, Siebene: Gewerbe

Diese Fläche war im FNP 2022 als geplanter Sportplatz dargestellt. Der Gedanke war, den Lindacher Sportplatz dorthin zu verlagern, und auf dem Gelände des bestehenden Sportplatzes eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Inzwischen ist dort keine Wohnbebauung mehr vorgesehen und daher auch keine Verlagerung mehr notwendig. Die Fläche soll nun der Weiterentwicklung der Lindacher Gewerbefläche vorgehalten werden. Bei Verwirklichung dieser Fläche sollte unbedingt eine umfangreiche Eingrünung nach Osten hin vorgenommen werden.

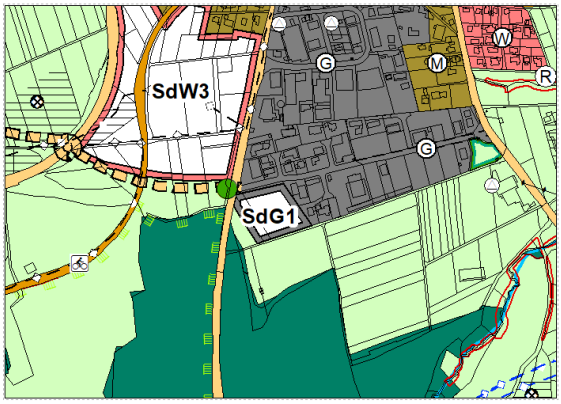
Straßdorf

SdG1) Straßdorf, Erweiterung Straßdorf Süd Gewerbe

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



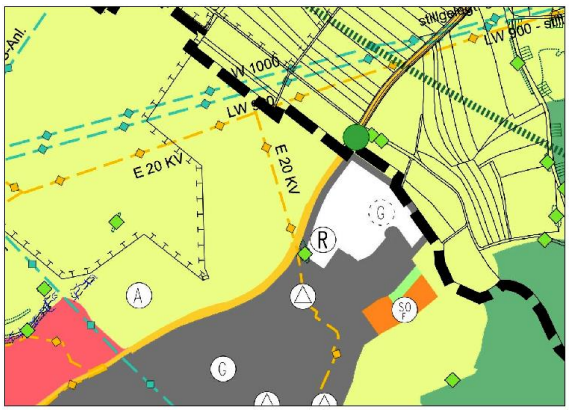
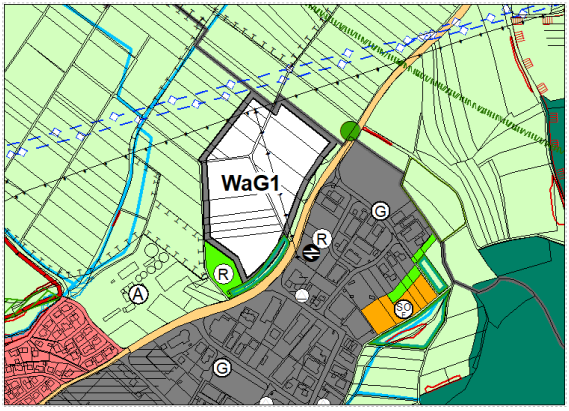
Der Bebauungsplan ist am 08.12.2022 in Kraft getreten.

Das vorhandene Gewerbegebiet soll nach Südwesten abgerundet, bzw. fortgeführt werden. Durch die Lage an den Landesstraßen L 1075 und L 1159 weist der Standort eine besondere Lagegunst auf. Nach Vollendung des Gebietes wird die Erreichbarkeit aus Richtung Waldstetten durch den geplanten Straßendurchstich noch verbessert. Außerdem besteht mit der geplanten Straße in naher Zukunft eine direkte Verbindung in Richtung Schwäbisch Gmünd Weststadt bzw. zur B29. Auf eine ausreichende Ortsrandeingrünung ist zu achten.

5.3.4 Geplante Gewerbeflächen in Waldstetten

Waldstetten

WaG1) Waldstetten Gewerbe

FNP 2022	FNP 2035 Entwurf
	

Es handelt sich um die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbestandortes im Nordosten der Ortslage. Mangels alternativer Entwicklungsmöglichkeiten stellt dies den einzigen sinnvollen Gewerbestandort in Waldstetten dar. Aufgrund vorherrschender Westwinde wird die Immissionsbelastung an dieser Stelle für die Bewohner Waldstettens geringgehalten. Die Erschließung hat sich durch den Ausbau der K 3275 deutlich verbessert.

Das ausgewiesene Gebiet stellt die einzige Möglichkeit für Gewerbeansiedlungen auf dem gesamten Gemarkungsgebiet der Gemeinde Waldstetten dar. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen ist am bereits bestehenden Gewerbegebiet sinnvoll (Konzentration). Auch aufgrund der Gemarkungsgrenze sowie weiterer Belange ist eine Erweiterungsmöglichkeit an anderer Stelle nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Belange sind zu beachten (Entwicklungsmöglichkeiten, Immissionen).

Die exponierte Lage führt aber möglicherweise auch zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Außerdem gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Diese Belange sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

5.3.5 Zusammenstellung der geplanten Gewerbeflächen

Eine Übersicht über die geplanten Gewerbeflächen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt (Die Mischbauflächen befinden sich in der Tabelle des Kap. 4.5.3):

FNP 2035: Geplante Bauflächen Stadt Schwäbisch Gmünd

Gebiets-Nr	Gebietsname	Ortsteil	Fläche in m^2	Fläche in ha	davon im FNP 2022	Bilanz +/-	Dichte-ziel	Ein-wohner-potential	Wohn-einheiten	Bemerkungen (in FNP 2022)
geplante Gewerbeflächen										
BgG1	Bargau Ost/Fein	GD-Bargau	42.517	4,3	**4,5**	**-0,2**	0	0	0	im FNP 2022 als gepl. Gewerbe
GbG3	Lange Äcker	GD-Großdeinbach	10.000	1,0	0,0	1,0	0	0	0	
HhG3	Gügling Nord V	GD-Hussenhofen	55.649	5,6	0,0	5,6	0	0	0	
HkG1	Neugärten 5. Erweiterung	GD-Herlikofen	24032	2,4	**1,2**	1,2	0	0	0	
HkG3	Hohe Kreuzäcker	GD-Herlikofen	28677	2,9	0,0	2,9	0	0	0	
LiG1	Bänglesäcker II	GD-Lindach	8.075	0,8	**0,8**	0,0	0	0	0	im FNP 2022 als gepl. Gewerbe
LiG3	Siebene I	GD-Lindach	21.265	2,1	0,0	2,1	0	0	0	im FNP 2022 als geplante Grünfläche, Sportplatz
SdG1	Erweiterung Straßdorf Süd	GD-Straßdorf	11.281	1,1	0,0	1,1	0	0	0	
Summe			**201.496**	**20,1**	**6,5**	**13,6**	**0**	**0**	**0**	
zuzüglich 50% der geplanten Mischbauflächen				**7,8**	**3,2**	**4,6**				
Gewerbefläche gesamt:				**27,9**	**9,7**	**18,2**				

FNP 2035: Geplante Bauflächen Gemeinde Waldstetten

Gebiets-Nr	Gebietsname	Ortsteil	Fläche in m^2	Fläche in ha	davon im FNP 2022	Bilanz +/-	Dichte-ziel	Ein-wohner-potential	Wohn-ein-heiten	Bemerkungen (in FNP 2022)
geplante Gewerbeflächen										
WaG1	Tiefer Brunnen	Waldstetten	59.693	6,0	0,0	6,0	0	0	0	
Summe			**0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0**	**0**	
zuzüglich 50% der geplanten Mischbauflächen				**0,0**	**0,0**	**0,0**				
Gewerbefläche gesamt:				**6,0**	**0,0**	**6,0**				

Tabelle: Geplante Gewerbeflächen Schwäbisch Gmünd und Waldstetten

FNP 2035: Geplante Bauflächen Stadt Schwäbisch Gmünd										
Gebiets-Nr	Gebietsname	Ortsteil	Fläche in m^2	Fläche in ha	davon im FNP 2022	Bilanz +/-	Dichte-ziel	Ein-wohner-potential	Wohn-einheiten	Bemerkungen (in FNP 2022)
geplante Sonderbauflächen										
BgSO	Aspen	GD-Bargau	550.230	55,0	0,0	55,0	0	0	0	
GdSO	Am Gaskessel	Schwäbisch Gmünd	50.075	5,0	0,0	5,0	0	0	0	
WzS1	Schönblick	GD-Wetzgau-Rehnenhof	7.213	0,7	0,0	0,7	0	0	0	
Sonderbaufläche gesamt:				**60,8**	**0,0**	**60,8**				

Tabelle: Geplante Sonderbauflächen in Schwäbisch Gmünd (diese Tabelle wird hier aufgeführt, da insbesondere BgSO und GdSO auch einen gewerblichen Charakter besitzen) Ausführungen WzS1 in Kap. 8.6.1.

6 Einzelhandel

Der Einzelhandel ist in den letzten Jahrzehnten in Deutschland einem grundlegenden Wandel unterlegen gewesen, der immer noch anhält. Diese Entwicklung hat auch in der Zentrenstruktur von Schwäbisch Gmünd und Waldstetten ihren Niederschlag gefunden. Unter anderem hat sich der Einzelhandel mehr und mehr aus Wohngebieten und Streulagen zurückgezogen. Anstelle einer fußläufigen Erreichbarkeit spielt zunehmend eine autofreundliche Anbindung eine Rolle bei der Standortwahl. Die Innenstadt wird ihrer ursprünglichen Funktion als allumfassendes Versorgungszentrum nicht mehr gerecht, stattdessen drängen immer mehr Sortimente an dezentrale Standorte am Stadtrand. Dort lässt sich der Wunsch nach ständig wachsenden Verkaufsflächen besser befriedigen. Filialisten gewinnen gegenüber Einzelinhabern die Oberhand, obgleich der Anteil von Einzeleigentümern in der Verwaltungsgemeinschaft noch vergleichsweise hoch ist. Preisgünstige Anbieter konnten ihren Anteil in den letzten Jahren ausbauen.

6.1 Einzelhandelskonzepte

Das bestehende gesamtstädtische Zentrenkonzept für Einzelhandel in Schwäbisch Gmünd datiert noch aus dem Jahr 2002.[38] Dieses wurde aber zwischenzeitlich durch ein Innenstadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2007[39] ergänzt.

Das Konzept von 2002 beinhaltet die Stabilisierung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Schwäbisch Gmünd, insbesondere in der Innenstadt als zentrale Einkaufslage. Nahversorgung und integrierte Einkaufslagen sind auch außerhalb der Innenstadt in ihrem Bestand zu sichern. Für Gewerbegebiete gilt das Gebot einer geregelten Entwicklung.

Für Waldstetten wurde 2007 das „Standortkonzept für den Einzelhandel der Gemeinde Waldstetten“ angefertigt.[40]

[38] GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, Zentrenkonzept für den Einzelhandel in Schwäbisch Gmünd, 2002

[39] GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, Innenstadtentwicklungskonzept für die Stadt Schwäbisch Gmünd, 2007

[40] GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, Innenstadtentwicklungskonzept für die Stadt Schwäbisch Gmünd, 2007

Im Konzept für Schwäbisch Gmünd werden zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente wie folgt definiert:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
• Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk • Reformwaren • Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken • Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie • Schnittblumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung • Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonst. Textilien • Schuhe, Lederbekleidung und –waren, Moderwaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie • Spielwaren und Bastelartikel • Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte wie z.B. Surfboards, Fahrräder • Nähmaschinen und Zubehör • Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel • Heimtextilien, Gardinen und Zubehör • Uhren, Schmuck und Silberwaren • Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren • Musikalienhandel, Tonträger • Optische und feinmechanische Erzeugnisse • Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation • Waffen und Jagdbedarf	• Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterialien, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und –ausstattung, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen • Möbel/Küchen/Büromöbel • Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf • Teppiche/Bodenbeläge • Elektrogroßgeräte (z.B. Haushaltsgeräte), Herde, Öfen • PC und Zubehör • Holz, Bauelemente wie Fenster und Türen • Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel und -werkzeuge, Zäune, Garten- und Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä. • Campingartikel • Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse • Kfz/Motorräder/Mopeds, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör • Sportgroßgeräte, Surfboards, Fahrräder • Antennen/Satellitenanlagen

Tabelle 36/1: Gliederungsvorschlag für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten laut Einzelhandelskonzept Schwäbisch Gmünd

In der Innenstadt bestehen die vordringlichen Ziele, den bestehenden Facheinzelhandel zu sichern und größere zusammenhängende Flächenangebote für moderne Einzelhandelsbetriebe zu schaffen. Die Innenstadt wird dabei weitgehend in ihrem historischen Umfang abgegrenzt (Remsstr., Baldungstr., Königsturmstr., Sebaldplatz, Waldstetter Bach). Als potenzielles Erweiterungsgebiet wird der Bahnhofsbereich definiert.

Das Fachmarktzentrum Ost im Bereich der Buchstraße wird als wesentlicher Standort für großflächigen Einzelhandel definiert, vorzugweise für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Im Einzelfall können jedoch auch zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, wenn sie infolge ihrer Flächenansprüche nicht in der Innenstadt integriert werden können.

Alle sonstigen Gewerbelagen sind allenfalls mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten weiter zu entwickeln, und zwar nur im kleinflächigen Bereich.

Im Konzept von 2007 werden nur noch die Nahversorgungslagen in den Stadtteilen Bargau, Oberbettringen, Hussenhofen, Lindach, Rehnenhof-Wetzgau und Straßdorf als mittel- bis langfristig gesichert betrachtet. In Bargau wird derzeit die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäfts betrieben.

Nach derzeitigem Stand gibt es ein kleineres Lebensmittelgeschäft in Herlikofen. Auch in Unterbettringen existiert ein solcher Markt. In Rechberg hat sich die Angebotssituation nach Schließung eines Nahversorgungsmarktes deutlich verschlechtert. In Weiler und Degenfeld wird gar kein ausreichendes Potenzial für die Schaffung eines Nahversorgungsangebots gesehen. In Großdeinbach wird ein „Dorfladen“ betrieben.

Zusammenfassend lässt sich aus dem Einzelhandelskonzept die Strategie ableiten, die weitere Fachmarktentwicklung auf das östliche Stadtgebiet zu konzentrieren, wobei durch eine thematische Schwerpunktsetzung auf den Bereich Haus und Heim negative Auswirkungen auf die Innenstadt vermieden werden sollen.

Im Konzept für Waldstetten werden zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente wie folgt definiert:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
• Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren • Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren, Sanitätswaren • Schnittblumen, zoologischer Bedarf • Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf • Zeitschriften, Bücher • Spielwaren, Bastelartikel • Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien • Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädiewaren • Sportbekleidung und –schuhe, Sportartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Fahrräder) und Zubehör • Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte, Geräte der Telekommunikation	• Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf • Elektrogroßgeräte (z.B. Haushaltsgeräte),Herde, Öfen • Antennen, Satellitenanlagen • Möbel, Büromöbel, Antiquitäten • Matratzen • Teppiche, Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf • Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Installationsmaterial, Sanitärmaterial, Fliesen • Werkzeuge, Beschläge, Eisenwaren • Holz, Fenster, Türen • Rollos, Rollläden, Markisen, Gitter • Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Garten-/Gewächshäuser, Zäune, Naturhölzer, etc. • Campingartikel und Zubehör • Kraftfahrzeug- Zubehör, Rasenmäher • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Küchenmöbel, Badeinrichtungen und –ausstattung

• Musikalien, Ton- und Bildträger • Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (überwiegend auf Privathaushalte ausgerichtet) • Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör • Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel • Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren • Optische Waren, Hörgeräteakustik • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Bodenbeläge	

Tabelle 36/2: Gliederungsvorschlag für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten laut Einzelhandelskonzept Waldstetten, Quelle: GMA GMA-Empfehlung auf Grundlage der Bestandserhebung 2007

6.2 Bestehende Sonderbauflächen für Einzelhandel

Der Bereich Lorcher Straße wird in weiten Teilen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies resultiert aus dem vorhandenen Gebietscharakter, der nach wie vor in weiten Teilen durch gewerbliche Betriebe geprägt ist. Lediglich in einem Teilbereich befindet sich eine Ansammlung kleinerer Fachmärkte, die für sich genommen unter der Schwelle zur Großflächigkeit bleiben. Da dieser Teil ausschließlich durch Einzelhandel geprägt ist, wird er dementsprechend als *Sonderbaufläche für Einzelhande*l dargestellt.

Der an der Auffahrt Hussenhofen nördlich der B 29 befindliche Standort Benzfeld wird auf der Nordseite der Rems als *Sonderbaufläche für Einzelhandel* dargestellt. Die *gewerblichen Bauflächen* beschränken sich dort auf die südlich der Rems gelegene Flächen.

Weitere Sonderbauflächen für Einzelhandel finden sich an denjenigen Stellen des Stadtgebiets, an denen die Kriterien eines großflächigen Handelsbetriebes gem. § 11 Abs.3 BauNVO erreicht werden. Dies ist an den bestehenden Standorten eines Baumarktes an der Graf-von-Soden-Straße, eines Möbelhauses bzw. eines weiteren Baumarktes in der Benzholzstraße, eines Elektrofachmarktes an der Goethestraße und eines Textilfachmarkts südlich der Moschee der Fall sowie bei den vorhandenen Lebensmittelmärkten in Straßdorf, Wetzgau, Oberbettringen und der Äußeren Weststadt.

7. Verkehr

7.1 Einfluss der Siedlungsentwicklung auf die Verkehrsentwicklung

Die Ausweisung neuer Bauflächen darf nicht losgelöst von der verkehrlichen Entwicklung betrachtet werden. Denn die Zuordnung der einzelnen Nutzungen zueinander beeinflusst das innergemeindliche Verkehrsaufkommen maßgeblich.

Aus diesem Grund wurden bei der Auswahl der künftigen Wohnbauflächen die Ortsteile mit gutem Infrastrukturangebot und geringer Entfernung zum Stadtzentrum bevorzugt. Viele Wege können somit von vornherein minimiert werden. Bei den gewerblichen Bauflächen ist dagegen insbesondere die Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz entscheidend, um einen möglichst störungsfreien An- und Ablieferverkehr zu gewährleisten.

Auch die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben wirkt sich auf die Verkehrsströme aus. Autogerechte Standorte in dezentralen Lagen werden von einer wachsenden Zahl von Einzelhändlern favorisiert. Dies hat zu einem wachsenden Verkehrsaufkommen, Versorgungsproblemen bei weniger mobilen Bevölkerungsgruppen und erschwerten Bedingungen für die Abwicklung des öffentlichen Nahverkehrs geführt. Der Stärkung von Nahversorgungszentren und Innenstadt kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.

7.2 Fußgängerverkehr

Ein dichtes Fußwegenetz und einladende Alternativrouten abseits der Hauptverkehrsstraßen erhöhen die Attraktivität für Fußgänger. Gerade in den innenstadtnahen Quartieren kann ein attraktives Wegenetz dazu beitragen, kurze Wegstrecken zu Fuß zurückzulegen. Aber auch innerhalb der Ortsteile kann durch gut ausgestaltete Fußwegeverbindungen die Benutzung anderer Verkehrsmittel minimiert werden. Besonderes Augenmerk verdient die Erreichbarkeit der innerstädtischen Einkaufsbereiche von den umliegenden Parkhäusern und vom Bahnhof aus.

Straßenbegleitende Gehwege sollten in einer Breite von mindestens 1,50 (bis 2,50) m ausgeführt werden. Querungshilfen und abgesenkte Bordsteine an Einmündungen und Kreuzungen sollen vor allem in ihrer Mobilität eingeschränkten Personengruppen helfen. Vor allem in Wohngebieten sollte auch ein straßenunabhängig verlaufenes Gehwegenetz bestehen. In den Wintermonaten wird dessen Akzeptanz entscheidend von einer ausreichenden Beleuchtung beeinflusst. Besonders Fußgängerunterführungen bedürfen einer ausreichenden Belichtung und guten Einsehbarkeit, alternativ sollten andere Querungsmöglichkeiten geprüft werden.

7.3 Radverkehr

Das bewegte Relief schafft schwierige Voraussetzungen für den Fahrradverkehr in Schwäbisch Gmünd und Waldstetten. Nichtsdestotrotz bietet sich insbesondere in den Tallagen und auf den Höhenkuppen durchaus noch Entwicklungspotenzial.

Seit 2011 gibt es den Radwegezielplan der zuerst nur bis 2020 begrenzt, nun erweitert bis 2030 darauf abzielt, Schwäbisch Gmünd zu einer fahrradfreundlichen Stadt zu machen. Folgende Projekte wurden in Schwäbisch Gmünd hierfür bereits realisiert:

- 2012: Neubau Remsparkbrücke: Neubau Moltkesteg zur Querung der B29
- 2013: Pedelec-Station auf der Nordseite des Bahnhofs
- 2014: Radparkdeck im Fehrleparkhaus mit Fahrradboxen
- 2015: Vorgezogene aufgeweitete Haltelinie Kreuzung Uferstraße/Goethestraß
- 2016: Radschutzstreifen Oberbettringer Straße
- 2018: Bike -Sharing mit Pedelecs und Radabstellanlage am unteren Marktplatz Bike-Sharing mit Pedelecs am Bahnhof und auf dem Hardt (iLive- Junges Wohnen) (Coming Soon) Bike-Sharing mit Pedelecs auf dem Hardt (Falkenbergplatz)

Geplante Projekte:

- Ausbau des Radwegenetzes für Alltagsradler
- Anschluss des Radwegenetzes an die umliegenden Stadtteile
- Abstellanlagen für Fahrräder sowie Pedelecs mit Ladestation
- Einrichtung Landes Route RadNETZ BW

Seit 2013 ist die Stadt Schwäbisch Gmünd Mitglied in der AGFK (Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundlicher Kommunen in Baden-Württemberg). Ziel ist es Radfahren als selbstverständliche, umweltfreundliche und günstige Art der Fortbewegung zu fördern und eine fahrradfreundliche Mobilitätskultur zu etablieren. Das geht am besten im Team. Als Mitglied des kommunalen Netzwerks profitiert Schwäbisch Gmünd vom Erfahrungsaustausch, zum Beispiel auf Fachseminaren oder bei Arbeitskreistreffen, und von der Arbeit der Geschäftsstelle, die das als Verein organisierte Netzwerk koordiniert. Außerdem kann Schwäbisch Gmünd Synergien in Projekten nutzen.

Als einzige Radverbindung wird die ehemalige Bahntrasse nach Göppingen im Flächennutzungsplan dargestellt. Dies beruht auf dem guten Ausbau, der Durchgängigkeit der Verbindung und der hohen Bedeutung für den Radverkehr, vor allem im Freizeitbereich. Ansonsten besitzt insbesondere der Remstalradweg einen überörtlichen Bekanntheitsgrad, auf eine Plandarstellung wurde aber wegen des variierenden Ausbaustandards verzichtet.

7.4 Öffentlicher Verkehr

Die Voraussetzungen für den öffentlichen Nahverkehr sind jedoch im Planungsgebiet sehr unterschiedlich. Besonders geeignet für eine effiziente Bedienung sind die dicht bebauten Täler mit ihrer linienhaften Infrastruktur. Dagegen gestaltet sich die Anbindung der verstreut liegenden Ortsteile aufwändiger. Die disperse Siedlungsstruktur im Albvorland mit vielen kleinen Gehöften macht eine vollständige Erschließung durch den ÖPNV unmöglich. Hier wird versucht, die Lücke mit anderen Möglichkeiten zu füllen.

7.4.1 Städtischer Busverkehr

Der Busverkehr wurde in den letzten Jahren verbessert durch die Einrichtung von Stadtbussystem und Tarifverbund. Fast alle Ortsteile werden tagsüber mindestens einmal stündlich bedient. Das radial auf die Innenstadt ausgerichtete Busnetz wird durch einige Querverbindungen ergänzt (Straßdorf – Waldstetten – Bettringen, Großdeinbach – Wetzgau – Mutlangen). Positiv hervorzuheben ist auch die regelmäßige Bedienung des Hornbergs, der wegen des Segelflugplatzes und als Ausgangspunkt für Wanderungen und Skitouren eine besondere Bedeutung für den Freizeitverkehr besitzt.

Auf den wichtigsten Relationen im Planungsgebiet liegt die Taktfrequenz sogar unter 30 Minuten. Taktfrequenz und Linienverlauf sind auf einigen Linien noch sehr unregelmäßig, hier wäre ein übersichtlicheres Angebot wünschenswert. Ohne Busanbindung sind die Ortschaften Waldau und Tannweiler. Auch in Herdtlinsweiler beschränkt sich das Angebot auf einige wenige Fahrten an Schultagen.

7.4.2 Fernbusse

Reisen mit dem Fernbus von Schwäbisch Gmünd aus ist in über 1400 Städte in Deutschland und Europa möglich. Verbindungen werden u.a. nach Berlin, Prag, Nürnberg, Karlsruhe und zum Stuttgarter Flughafen angeboten.

7.4.3 Regionaler Schienenpersonenverkehr

Schwäbisch Gmünd liegt an der DB-Strecke Stuttgart – Aalen. Diese Strecke wird im 2-Stundentakt von einem Interregioexpress (IRE) bedient. Verdichtet wird der Takt von Regionalbahnen. Schwäbisch Gmünd wird außerdem ebenfalls im 2-Stundentakt und um eine Stunde versetzt zum IRE von der Intercity-Verbindung Karlsruhe – Stuttgart – Nürnberg angefahren. Somit besteht zumindest in Ost-West-Richtung eine gute Einbindung in das Fernverkehrsnetz.

Die Busfahrpläne wurden bereits auf die Fahrpläne der DB AG abgestimmt, um eine bestmögliche Anschlusssicherung zu gewährleisten. Der Tarifverbund in Ostwürttemberg hat zudem in Richtung Aalen und ins benachbarte Lorch eine gemeinsame Nutzung von Bahn und Bus attraktiver gemacht.

Die Bahnstrecke nach Göppingen, auf der heute ein Fahrradweg liegt, wurde durch einen Busanschluss im Stundentakt ersetzt. Für den regionalen Verkehr ist zudem die Busverbindung nach Gaildorf mit Schienenanschluss nach Schwäbisch Hall von Bedeutung.

Waldstetten verfügt über keinen Schienenanschluss.

Die Deutsche Bahn AG teilte mit Schreiben vom 18.04.2023 folgende Hinweise und Anregungen mit, die zu beachten und zu berücksichtigen sind: „Der Geltungsbereich der vorgelegten Planung beinhaltet Flächen, welche sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden. Bei diesem gewidmeten Bahngelände handelt es sich um eine planfestgestellte Bahnanlage, welche Bestandsschutz genießt. Bahnanlagen werden nach dem

Allgemeinen Eisenbahngesetz festgesetzt. Das Fachplanungsrecht über diese Fläche obliegt hier dem Eisenbahn-Bundesamt.

Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.“

7.5 Motorisierter Individualverkehr

Der Kfz-Verkehr soll möglichst direkt von den Wohn- und Gewerbegebieten sowie den Einzelhandelsschwerpunkten zum übergeordneten Straßennetz geleitet werden. Der Innenstadtbereich soll dagegen nur mit seinen Quell- und Zielverkehren belastet werden.

7.5.1 Straßennetz

Schwäbisch Gmünd wird durch seine Lage an der B 29 (Nördlingen – Aalen – Schwäbisch Gmünd – Stuttgart) erheblich vom Durchgangsverkehr belastet. Seit der Eröffnung des Einhorn-Tunnels hat die Belastung aber spürbar abgenommen. Flankierend wurde die südlich der Rems verlaufende Ortsdurchfahrt durch eine Vielzahl von Maßnahmen spürbar verbessert.

Von Norden aus Richtung Schwäbisch Hall kommt die B 298, die ihre Fortsetzung in südliche Richtung ab Lorch über die B 297 nach Göppingen findet. Durch die Umfahrung von Lorch ist diese Strecke nun deutlich zügiger geworden.

In Waldstetten beschränkt sich der Durchgangsverkehr auf die Ost-West-Route von Straßdorf nach Bettringen und die Ortsdurchfahrt Wißgoldingen.

Mit dem Ausbau des Gewerbeschwerpunktes Gügling hat sich der Lkw-Verkehr in der Ortsdurchfahrt Schwäbisch Gmünd spürbar erhöht.

Die Ortsumfahrung Bargau (L 1161), führte zu einer spürbaren Entlastung der Ortschaft. Der Gügling soll an diese neue Ortsumfahrung angebunden werden.

In der Planzeichnung sind neben Bundes-, Landes- und Kreisstraßen alle wichtigen Verbindungsstraßen zwischen den Ortsteilen, sowie geplante Umgehungen, dargestellt.

Die Abteilung „Mobilität, Verkehr, Straßen“ des Regierungspräsidiums Stuttgart teilte mit Schreiben vom 27.04.2023 folgende straßenrechtlichen Vorgaben zur Anbaubeschränkung durch das Fernstraßengesetz sowie Straßengesetz Baden-Württemberg mit, die einzuhalten sind:

„Die neu geplanten Gebiete sind grundsätzlich über das bestehende Straßennetz bzw. bestehende Anschlüsse an das klassifizierte Netz zu erschließen. Neue Straßenanschlüsse an die Bundes- und Landesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten sind nicht zulässig. Ausnahmen sind nur in enger und frühzeitiger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, möglich.

Durch die Ausweisung der Baugebiete entlang der Bundes- und Landesstraßen dürfen den Trägern der Straßenbaulast keine Kosten für evtl. erforderliche Lärmschutzeinrichtungen entstehen.“

Außerdem wurde bezüglich des 4-streifigen Ausbaus der B29 mitgeteilt:

„Aktuell plant das Regierungspräsidium Stuttgart den 4 - streifigen Ausbau der B 29 von Schwäbisch Gmünd nach Mögglingen. Der Ausbau ist im Regionalplan enthalten. Die Vorplanung wurde im Herbst 2021 abgeschlossen, derzeit befindet man sich in der Entwurfsplanung. Nach aktuellem Planungsstand ist angestrebt, das Planfeststellungsverfahren noch im Jahr 2025 einzuleiten.“

Diese Planung ist im Lageplan des Flächennutzungsplans dargestellt (Auszug aus dem Lageplan, in verdeutlichter Darstellung):

Abbildung: Bereich für 4-streifigen Ausbau der B29 von Schwäbisch Gmünd nach Möggingen

7.5.2 Ruhender Kfz-Verkehr

Der ruhende Verkehr stellt sich nach wie vor als ein besonderes Problem dar.

Im Innenstadtbereich gibt es sechs Parkhäuser mit ca. 1.500 Parkplätzen. Die Stellplätze im Straßenraum sind an normalen Werktagen fast immer belegt, wohingegen die Parkhäuser oftmals noch Kapazitätsreserven aufweisen. Trotz der hohen Beliebtheit erweisen sich die Stellplätze in historischen Straßenräumen aus stadtgestalterischer Sicht als nachteilig. Die Forderung der Einzelhändler nach mehr geschäftsnahen Parkplätzen gilt auch wegen des damit verbundenen Parksuchverkehrs als umstritten. Das Anwohnerparken sowie Kurzzeitparkplätze, u.a. für die Be- und Entladung von schwerem Transportgut, sollen aber unabhängig davon weiterhin vorgehalten werden. Parkplätze werden in der Planzeichnung nur bei großflächiger Ausprägung wie gegenüber der Stauferklinik bzw. am Friedhof Waldstetten oder bei besonderer Bedeutung wie der dem Limesrundwanderweg zugeordnete Parkplatz im Rotenbachtal aufgeführt.

7.5.3 Nachhaltige Mobilität[41]

Die Stadt Schwäbisch Gmünd setzt sich aktiv dafür ein, einen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt zu leisten und eine attraktive Mobilität für Jedermann zu gewährleisten. Neue Mobilitätsformen wie das Sharing und die Mitfahrscheibe oder auch die Nutzung von E-Fahrzeugen soll genauso vorangetrieben werden, wie auch die Verbesserung der altbekannten Systeme wie z.B. das Fahrrad, der Bus oder die Bahn.

[41] Informationen aus der Homepage der Stadt Schwäbisch Gmünd (11.03.2021), gekürzt und verändert

E-Mobilität

Damit die Besitzer eines Elektroautos auch außerhalb der eigenen Garage ihren Wagen aufladen können, wurde die Ladeinfrastruktur in Schwäbisch Gmünd stark ausgebaut. Im Netzgebiet Schwäbisch Gmünd wurden 16 Ladestationen mit insgesamt 27 Ladepunkten errichtet. Dazu gehören die Standard-Ladesäulen mit einer Ladeleistung von bis zu 22 kW, Wallboxen und ein DC-Charger der sogar bis zu 50 kW liefert. Dieser befindet sich bei der Tankstelle in der Lorcher Straße, an der B29 Ausfahrt Schwäbisch Gmünd-West.

Seit April 2016 bietet die Stadtverwaltung für alle Elektrofahrzeuge mit „E-Kennzeichen“ das kostenfreie Parken auf allen öffentlichen unbeschrankten Parkplätzen mit Parkscheinpflicht an. Die Stadt hat damit als erste Kommune in Ostwürttemberg die Möglichkeiten zur Förderung der Elektromobilität im Elektromobilitätsgesetz (EMoG) umgesetzt.

Mobilität für Jung und Alt

Für Senioren werden in Schwäbisch Gmünd Seniorenfahrdienste angeboten. Diese sind für Menschen >59 Jahre, im Umkreis von 15km, die auf Grund von fehlender Mobilität nicht am sozialen und kulturellen Leben teilnehmen können.

Telefonisch können Einkäufe von bis zu 20 kg beim „Gmünder Radler“ in Auftrag gegeben werden. Die Einkäufe werden dann gegen ein Entgelt nach Hause gebracht.

Für Kinder und Jugendliche auf Schulwegen gibt es Schul- und Radwegepläne auf der Gmünder Homepage.

Car-Sharing

In Schwäbisch Gmünd gibt es derzeit sechs Carsharing-Fahrzeuge an folgenden Standorten:

- Bahnhof Schwäbisch Gmünd – Fehrleparkhaus (EG) – PKW
- Innenstadt Schwäbisch Gmünd – Turniergraben (Ecke Bocksgasse) – PKW
- Hardt – Am Sonnenhügel 9 – E-Fahrzeug
- Hardt – Am Sonnenhügel 9 – PKW
- Oststadt – Leutzestr. 70 – Transporter
- Schönblick Rehnenhof-Wetzgau – Willy-Schenk-Str. 9 – PKW

Weitere Fahrzeuge und Standorte sind in Planung.

An folgenden Standorten stehen Ihnen zwei VW E-Golf zur einfachen und günstigen Ausleihe zur Verfügung:

- Nepperbergstraße 7 (EULE)
- Marktplatz 1 (Rathaus)

Bike-Sharing

Seit Mai 2018 gibt es mit dem RegioRadStuttgart in Schwäbisch Gmünd ein vollautomatisches Fahrrad- und Pedelec-Verleihsystem. Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat sich – genau wie viele andere Städte in der Region Stuttgart und im Remstal - an dem interkommunalen Projekt beteiligt.

Wird ein Fahrrad oder Pedelec an einer Station ausgeliehen, kann es an jeder anderen beliebigen RegioRadStuttgart Station – egal ob in Schwäbisch Gmünd oder einer anderen teilnehmenden Kommune – wieder abgegeben werden.

In Schwäbisch Gmünd gibt es derzeit folgende Verleihstationen:

- Marktplatz - Höhe Mohrengässle
- Bahnhof Schwäbisch Gmünd – Bahnhofsvorplatz
- Hardt – Falkenbergplatz / Bushaltestelle
- Hardt – Am Sonnenhügel 9 / Junges Wohnen

Weitere Stationen im Stadtgebiet sind in Planung.

Mitfahrscheibe

Die "Mitfahrscheibe" ist ein Projekt, initiiert durch Studierende der Hochschule für Gestaltung Schwäbisch Gmünd (HfG) und wurde im Stadtgebiet von Schwäbisch Gmünd erstmals 2015 eingeführt.

Die Mitfahrscheibe hat zum Ziel durch eine einfache Vermittlung von Fahrer und Mitfahrer die Bildung von Fahrgemeinschaften zu fördern und so eine Alternative zum Individualverkehr und einer Ergänzung zum ÖPNV zu bieten.

Durch die Nutzung einer Scheibe ähnlich der Parkscheibe, können Andere auf die Bereitschaft, Mitfahrer mitzunehmen, aufmerksam gemacht werden. An insgesamt fünf verschiedenen Stationen in Schwäbisch Gmünd, können Mitfahrer warten, um dann mitgenommen zu werden.

Ziel ist, dass die Mitfahrscheibe in Zusammenarbeit mit Bürgern, Hochschulen und Institutionen das „Mitfahren“ als einen Bestandteil neuer stadt-, umwelt- und sozialverträglicher Verkehrsentwicklung reifen lässt.

7.6 Güterverkehr

Der Güterverkehr ist insbesondere auf die Gewerbegebiete und den Einzelhandel in der Innenstadt ausgerichtet. Durch die Lage an den Bundesstraßen 29 und 298 ist Schwäbisch Gmünd aber auch nach dem Bau des Einhorntunnels immer noch vom Durchgangsverkehr betroffen.

Durch den Ausbau des Gewerbeschwerpunktes Gügling hat sich der Güterverkehr aus Richtung Stuttgart deutlich erhöht. Über den Tunnel kann der Gügling aus Richtung Westen fast ohne Ortsdurchfahrten erreicht werden. Von Osten aus wird dies mit dem weiteren Ausbau der B 29 möglich werden.

Durch die Lage an der DB-Strecke Stuttgart – Aalen lässt sich ein Teil des Güterverkehrs über die Schiene abwickeln. Das Gebiet an der Lorcher Straße verfügt sogar über einen eigenes Gütergleis. Der Güterbahnhof wird von der DB AG dennoch nicht mehr im bisherigen Umfang benötigt. Daher fand eine Umwidmung zugunsten anderer Nutzungen statt.

7.7 Hinweis: Abstandsflächen an Kreisstraßen

Der Abstand der Bebauung (Baugrenze) vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraßen muss mindestens 15 m (§ 22 Abs. 1 StrG) betragen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Kreisstraßen sind in einem Streifen von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen sowie Garagen, Stellplätze und Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zulässig.

8. Gemeinbedarfseinrichtungen und Freizeit

8.1 Schulen

Der demografische Wandel bringt in den nächsten 15 Jahren weiterhin rückläufige Schülerzahlen mit sich, weil die betroffenen Jahrgänge immer schwächer besetzt sind. Die Ausweisung neuer Wohngebiete kann diese Entwicklung aber zumindest abschwächen. Gleichwohl kann es in den nächsten 15 Jahren zu Angebotseinschränkungen kommen. In erster Linie dürfte dies den Hauptschulbereich treffen, bei denen der grundsätzliche Schülerrückgang noch durch verringerte Übergangsquoten verstärkt wird. Denn die Hauptschule hat in den letzten Jahrzehnten deutlich Schüler zugunsten anderer Schultypen verloren, sodass sich das Vorhalten von Einrichtungen im Plangebiet dauerhaft infrage zu stellen ist. Ein Bedarf an Erweiterungsflächen besteht im Bereich der allgemeinbildenden Schulen nicht.

Folgende Schulen gibt es in der Stadt:

Adalbert-Stifter-Realschule	Scheffoldstraße 104	Bettringen
Canisius-Schule Schwäbisch Gmünd Schule für Erziehungshilfe	Heugenstraße 5	
Dietrich Bonhoeffer Schule Private Grundschule evangelischen Bekenntnisses	Unterm Buch 1	
Dietrich Bonhoeffer Schule Private Realschule evangelischen Bekenntnisses	Wolf-Hirth-Straße 20	
Eichenrainschule, Grundschule mit Montessorizug & Bildungshausprofil	Osterlängstraße 32	Lindach
Franziskus Grundschule Freie Katholische Schule	Heugenstraße 17	
Freie Evangelische Schule Lindach e.V.	Osterlängstraße 47	Lindach
Freie Waldorfschule Schwäbisch Gmünd e.V.	Scheffoldstraße 136	Bettringen
Gemeinschaftsschule Friedensschule	Karlsbader Straße 25	
Gemeinschaftsschule Mozartschule	Steinweg 9	Hussenhofen
Grundschule Großdeinbach	Albert-Schweitzer-Str. 24	Großdeinbach
Grundschule Hardt	Szekesfehervarer Straße 12	
Grundschule Weiler	Pfarrer-Haug-Straße 12	Weiler i.d.B.
Hans-Baldung-Gymnasium	Mörikestraße 5	
Klosterbergschule Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum	Lindacher Straße 7-11	
Klösterleschule	Schulstraße 1	
Landesgymnasium für Hochbegabte	Universitätspark 21	
Parler-Gymnasium	Haußmannstraße 34	
Pestalozzischule Sonderpädagogisches Bildungs- u. Beratungsz. (SBBZ) "Lernen"	Theodor-Heuss-Straße 9	Herlikofen
Römerschule	Wallenstraße 21	Straßdorf
Scheffold-Gymnasium	Scheffoldstraße 102	Bettringen
Scherr-Grundschule Rechberg	Hohenstaufenstraße 46	Rechberg
Scheuelbergschule	Himmelreichstraße 14	Bargau

Schiller-Realschule mit GS und WRS im Verbund Standort Schiller Realschule	Rektor-Klaus-Straße 50	
Schiller-Realschule mit GS- und WRS im Verbund Standort Rauchbeinschule	Rauchbeinstraße 6	
Schule für Hörgeschädigte St. Josef	Katharinenstraße 16	
Stauferschule	Heinrich-Steimle-Weg 1	
Stiftung Haus Lindenhof / Martinus Schule	Lindenhofstraße 123	Bettringen
Theodor-Heuss-Schule	Theodor-Heuss-Straße 5	Herlikofen
Uhlandschule	Wolf-Hirth-Straße 22	Bettringen

Das Kreisberufsschulzentrum befindet sich in Oberbettringen und wurde in jüngerer Zeit erweitert. Weiterer Flächenbedarf besteht in den nächsten 15 Jahren nicht.

Gmünder Bildungsbausteine

Mit den Bildungsbausteinen ergänzt die Stadt Schwäbisch Gmünd den Unterricht an Schulen, mit dem Ziel, alle Kinder und Jugendlichen, in sämtlichen Stationen des Bildungssystems, ihren individuellen Fähigkeiten und Kompetenzen entsprechend zu fördern.

Folgende Schulen gibt es in Waldstetten

Gemeinschaftsschule "Unterm Hohenrechberg",	Brunnengasse 26 - 28
mit Außenstelle Grundschule Wißgoldingen,	Schillerstraße 18 im Teilort Wißgoldingen

8.2 Hochschulen, Fachschulen, Weiterbildung

Schwäbisch Gmünd ist durch eine Vielzahl von Ausbildungseinrichtungen geprägt, die auch das wirtschaftliche Profil der Stadt schärfen. Von besonderer Bedeutung für das Image der Stadt sind die Hochschule für Gestaltung und das Berufskolleg für Formgebung, Schmuck und Gerät, die die alte Tradition der Gold- und Silberschmiedekunst fortführen. Denn die Stauferstadt besitzt mit mehr als hundert Designbüros die höchste Designerdichte Europas. Während die Hochschule ihren Stammsitz für mehr als 450 Studenten im Bereich Rektor-Klaus-Straße hat, ist das Berufskolleg direkt am Marktplatz ansässig. In quantitativer Hinsicht ist die Pädagogische Hochschule auf dem Hardt mit 2.300 Studenten am bedeutsamsten.

An der Lorcher Straße befindet sich auch die Technische Akademie für berufliche Bildung. Eine ähnliche Ausrichtung hat die private Kombrecht-Engel-Schule als Institut für Berufsbildung, die ebenfalls im Bereich der Lorcher Straße angesiedelt ist.

Das Ausbildungsangebot in Schwäbisch Gmünd umfasst zudem spezialisierte Angebote wie die Fachschule für Leiterplatten- und Galvanotechnik an der Heidenheimer-Straße, das Institut für Soziale Berufe St. Loreto am Nonnenweg in der Innenstadt, die Physiotherapeutenschule auf dem Hardt und die Landesfinanzschule am Herlikofer Berg.

Angebote zur Weiterbildung bestehen an der Volkshochschule und an der Musikschule in der Innenstadt.

8.3 Frühe Bildung

In Schwäbisch Gmünd sorgen insgesamt 54 Kindertageseinrichtungen in unterschiedlicher Trägerschaft und mit individuellen Konzepten und Öffnungszeiten für die Betreuung Ihrer Kinder.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd betreibt als kommunaler Träger derzeit selbst 13 Kindertageseinrichtungen. Eine kommunale Kindergarten-Fachberaterin unterstützt die städtischen Einrichtungen dabei vornehmlich pädagogisch und konzeptionell. Das Angebot der städtischen und nichtstädtischen Einrichtungen der Kindertagesbetreuung wird regelmäßig auf die Bedürfnisse und Wünsche der jungen Familien überprüft und ggf. angepasst. Insbesondere der U3-Ausbau und die Flexibilisierung der Betreuungszeiten spielen dabei eine große Rolle und sollen u.a. dazu beitragen, dass die Vereinbarkeit von Familie und Beruf/Studium/Ausbildung gelingt.

In der Gemeinde Waldstetten sind vier Kindergärten vorhanden, darunter eine Einrichtung im Ortsteil Wißgoldingen. Alle Einrichtungen befinden sich in Trägerschaft der katholischen Kirche.

8.4 Jugendeinrichtungen

Als Jugendeinrichtungen wurden folgende Institutionen in die Planzeichnung aufgenommen: das Jugendhaus in der Königsturmstraße, das Kinderheim Sonnenhof auf dem Hardt, das evangelische Ferienwaldheim Paulushaus östlich von Lindach und die Stadtranderholung auf dem Ziegerhof nördlich von Reitprechts, die ebenfalls kirchlich organisierte Kinderfreizeiten in den Ferien anbietet.

8.5 Senioren

Die Darstellung von Altenpflegeeinrichtungen beschränkt sich auf Altenpflegeheime. Einrichtungen, die ausschließlich betreutes Wohnen anbieten, werden dagegen als normale Wohnnutzung eingestuft.

Insgesamt gibt es zwölf Altenpflegeeinrichtungen in Schwäbisch Gmünd mit ca. 750 Plätzen. Hinzu kommen noch einmal ca. 60 Plätze, die im Blindenheim untergebracht sind. In Waldstetten gibt es eine Einrichtung mit ca. 30 Plätzen.

8.6 Soziale und Medizinische Einrichtungen

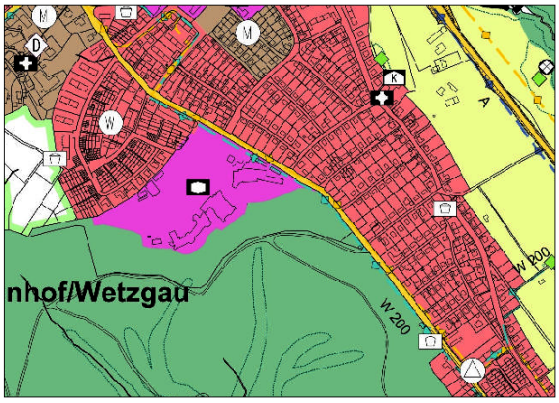
Als soziale Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan das Canisius Haus für gemeinnützige Kinder- uns Jugendhilfe in der Heugenstraße, das christliche Erholungsheim Schönblick am Rehnenhof, das Blindenheim in der Innenstadt und das Hörgeschädigtenzentrum St. Vinzenz in der Rektor-Klaus-Straße enthalten. Demgegenüber wird das Behindertenzentrum Lindenhof aufgrund seiner Großflächigkeit als Sonderbaufläche Behinderteneinrichtung dargestellt

Das Ärztezentrum im ehemaligen Margaritenhospital und die Tagesklinik am Münsterplatz repräsentieren die einzigen gesundheitlichen Einrichtungen im Flächennutzungsplan.

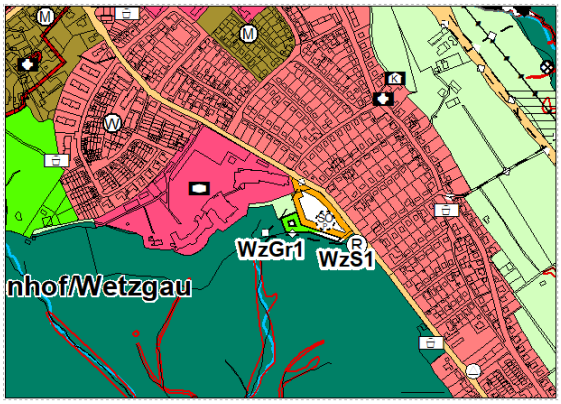
8.6.1 Geplante Sonderbaufläche „Pflege“

Wetzgau / Rehnenhof: WzS1, WzGr1 **Sonderbaufläche „Pflege“**

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Die 5. Änderung des FNP im Bereich „Schönblick“ in Wetzgau Rehnenhof (WzS1 mit Eingrünung). Der Feststellungsbeschluss wurde am 8. November in der Sitzung er Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft mit Waldstetten gefasst. Dieser stellt dort ein eine Sonderbaufläche „Pflege“ dar. Diese Fläche wird in den Flächennutzungsplan daher mit aufgenommen. Belange bzgl. Waldumwandlungserklärung, -genehmigung und Ausgleich wurden im dortigen Verfahren geklärt.

8.7 Religiöse Einrichtungen

Die kirchlichen Einrichtungen werden nur als solche deklariert, wenn die Ausübung des Glaubens im Vordergrund steht. Dazu zählen Kirchen und Gemeindezentren, aber auch das St. Bernhard-Missionshaus im Taubental. Neben katholischen und evangelischen Einrichtungen wurden auch andere christliche Einrichtungen aufgenommen, sofern ihre Unterbringung nicht nur provisorischen Charakter besitzt. Bei den Kapellen beschränkt sich die Darstellung auf die größeren Gebäude. Andere Einrichtungen in kirchlicher Trägerschaft werden ihrem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend dargestellt, z.B. als Kindergärten oder soziale Einrichtungen.

Das Kloster in der Bergstraße wird entsprechend des Bebauungsplans als Sonderbaufläche dargestellt. Das islamische Gemeindehaus am Becherlehen wurde als Sonderbaufläche Moschee aufgenommen.

8.8 Friedhöfe

Die Darstellung der Friedhofsflächen orientiert sich am Bestand. Jeder Ortsteil verfügt über seinen eigenen Friedhof. In der Kernstadt gibt es drei Standorte (Wetzgau, Leonhard- und Dreifaltigkeitsfriedhof), in Waldstetten zwei Standorte (Rechbergstraße, Wißgoldingen).

8.9 Kleingärten, Wochenendhaus- und Gartenhausgebiete

Ein Großteil der Wochenendhaus-Gebiete ist über einen Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Diese Gebiete liegen ausnahmslos in landschaftlich sensiblen Bereichen. Ihr Charakter entspricht aber nicht dem eines gewöhnlichen Baugebiets. Vielmehr sind diese Gebiete durch Gartenland geprägt, das mit einzelnen kleinen Gebäuden durchsetzt ist. Die Einpassung ins Landschaftsbild ist daher an den meisten Stellen gut gelungen.

Von ähnlichem Charakter sind die Kleingärten, bei denen ebenfalls nur Baukörper von geringem Umfang zulässig sind. In den Plan eingezeichnet wurden nur Kleingärten, bei denen von einem dauerhaften Bestand auszugehen ist. Ein Großteil der Anlagen ist zudem über die verbindliche Bauleitplanung abgesichert. Im Plangebiet taucht das Symbol für Dauerkleingärten ausschließlich im Stadtgebiet von Schwäbisch Gmünd auf. Jedoch sei im Hinblick auf Waldstetten darauf verwiesen, dass die Gartenhausgebiete eine ähnliche Funktion wahrnehmen. Zudem richten sich die Kleingärten besonders an Bewohner der Gmünder Kernstadt, denn dort ist der Anteil von Häusern mit eigenem Garten am geringsten.

8.10 Spielplätze

Im Plan sind ausschließlich öffentliche Spielplätze dargestellt. Planerische Zielstellung ist in weiten Teilen des Plangebiets eine wohnortnahe Versorgung mit Spielplätzen sicherzustellen. Allerdings ist gerade in dünn besiedelten Bereichen ein wohnortnaher Spielplatz mangels ausreichender Nachfrage nicht realisierbar. Die höchste Spielplatzdichte wird in der Regel in den Neubaugebieten erreicht, weil hier – zumindest in den ersten Jahren nach ihrer Entstehung – die höchste Kinderzahl vorhanden ist. In älteren Baugebieten ist die Kinderzahl hingegen deutlich geringer, dementsprechend fällt dort auch die Anzahl der Spielplätze niedriger aus. Hinzu kommt, dass in älteren Baugebieten zum Teil die erforderlichen Flächen fehlen.

Bei allen künftigen Wohnbauflächen ist zu prüfen, inwieweit eine Versorgung durch vorhandene Kinderspielplätze gegeben ist. Da ältere Spielplätze infolge rückläufiger Kinderzahlen oftmals unter einer geringeren Nutzungsintensität leiden, hat die Nutzung bestehender Anlagen Priorität. Gerade bei größeren Baugebieten oder unzureichenden Angeboten im Bestand kann aber auch der Bau neuer Spielplätze erforderlich werden. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für jedes Gebiet zu untersuchen.

8.11 Versammlungs-, Sport- und Freizeitstätten

8.11.1 Bestand

Unter den Versammlungsstätten findet man den Prediger und den Stadtgarten als zentrale Einrichtungen im Gmünder Stadtkern.

Im Plangebiet sind 33 Sporthallen als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt, die sich auf die Kernstadt, alle zehn Ortsteile sowie Waldstetten und Wißgoldingen verteilen.

Sport- und Tennisplätze werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt. Insgesamt gibt es ein dichtes Netz an Sportplätzen im Plangebiet. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen vor allem noch in Straßdorf.

Als Sportstätten werden außerdem die Sprungschanzen in Degenfeld und die vorhandenen Schlepplifte aufgenommen. Der außer Betrieb gesetzte Sessellift in Degenfeld wird dagegen nicht dargestellt. Als Reitanlage wird nur die planungsrechtlich festgesetzte Anlage am Eingang zum Hölltal aufgenommen, bei den übrigen Betrieben kann ein dauerhafter Bestand hingegen nicht mit hinreichender Gewissheit unterstellt werden. Schießsportanlagen und Schützenhäuser sind als Schießanlagen kartiert. Die größte Schießsportanlage befindet sich im Hölltal. Weitere Sportstätten im Flächennutzungsplan sind die Freibäder in Bettringen, Waldstetten und im Schießtal sowie die Hallenbäder an der Goethestraße und in Waldstetten.

Sonderbauflächen für Freizeit und Erholung werden an zwei Stellen im Plangebiet dargestellt: am Freizeitpark Schurrenhof und im Gewerbegebiet Fehläcker (beides Waldstetten). Die Fläche an den Fehläckern dient sportlichen Zwecken sowie dem Camping.

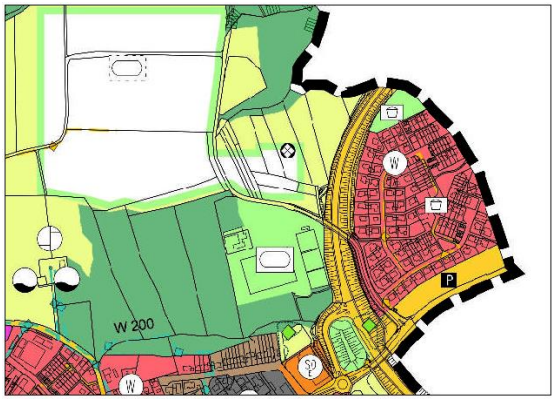
Im Freizeitbereich sind ferner die Sonderbaufläche Festplatz am Eingang des Schießtals und die Sonderbauflächen für Kleintierzucht zu nennen, die an acht Stellen im Plangebiet bestehen. Diese Flächen werden von örtlichen Kleintierzuchtvereinen genutzt und sind mehrheitlich auch über die verbindliche Bauleitplanung festgesetzt.

Das Segelfluggelände auf dem Hornberg wird als Fläche für den Flugverkehr dargestellt.

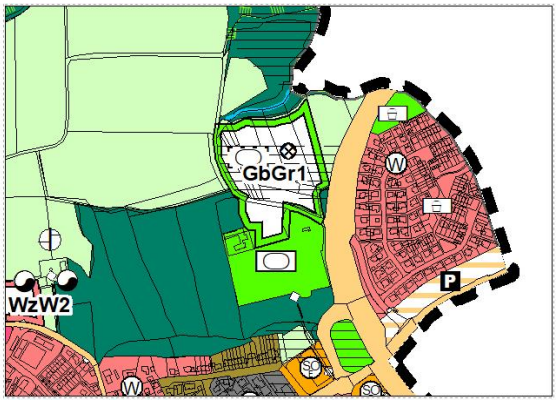
8.11.2 Geplante Sportstätte

GbGr1Großdeinbach, Sportanlage „Laichle“ Sportanlage

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Die Fläche wird verkleinert und verlagert. Die Darstellung ist eine nachrichtliche Übernahme des Bebauungsplans "Sportpark Laichle", dieser ist am 20.07.2023 in Kraft getreten.

8.12 Kulturelle Einrichtungen

Als kulturelle Einrichtungen sind die Museen in Ott-Pauser'scher-Fabrik und Prediger in der Innenstadt verzeichnet, wobei letzterer zugleich als Versammlungsstätte dient. Hervorzuheben ist ferner der zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärte Limes, der in der Plandarstellung als linienhaftes Kulturdenkmal auftaucht.

8.13 Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr

Die Gebäude der Stadtverwaltung (Rathaus, Spital, Waisenhaus, Stadtarchiv) einschließlich der zehn Bezirksämter werden in der Plandarstellung durch das Verwaltungssymbol dargestellt. Gleiches gilt für das Rathaus Waldstetten und das Bezirksamt Wißgoldingen. Besondere Symbole werden dagegen für die beiden Bauhöfe und die Feuerwachen im Plangebiet verwendet.

Darüber hinaus gibt es in Schwäbisch Gmünd noch eine Reihe weiterer Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung. Die Einrichtungen werden in der folgenden Übersicht noch einmal zusammengefasst.

Behörde	Adresse
Agentur für Arbeit	Goethestr. 18
Amtsgericht	Rektor-Klaus-Str. 21
Finanzamt	Augustinerstr. 6
Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume	Oberbettringer Str. 162
Landratsamt Ostalbkreis	Haußmannstr. 29, Rektor-Klaus-Str. 100, Oberbettringer Str. 166
Polizei	Lessingstr. 7
Regionalverband Ostwürttemberg	Bahnhofplatz 5
Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Rektor-Klaus-Str. 76
Staatl. Seminar für Didaktik und Lehrerbildung	Lessingstr. 7

Tabelle: Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung in Schwäbisch Gmünd

Die Justizvollzugsanstalt Gotteszell wird dagegen aufgrund ihrer besonderen Funktion nicht den Verwaltungseinrichtungen zugeordnet, sondern als Sonderbaufläche dargestellt. In diese Sonderbaufläche werden auch die zugehörigen Parkplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite einbezogen.

9. Technische Infrastruktur, Wasserwirtschaft und Immissionsschutz

9.1 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze kann die Erschließungskosten neuer Baugebiete maßgeblich beeinflussen. Aus diesem Grund ist die Anbindung an die technische Infrastruktur schon bei der Auswahl der Flächen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Leitungen bei allen Baumaßnahmen zu beachten, um ausreichende Sicherheitsabstände zu wahren und einer Beschädigung bei der Bauausführung vorzubeugen.

In die Planzeichnung wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit aber nur die wichtigsten Leitungen aufgenommen. Dabei handelt es sich um Leitungen im Außenbereich und die Hauptverbindungen im besiedelten Bereich.

9.1.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird von den Stadtwerken Schwäbisch Gmünd GmbH und der Gemeinde Waldstetten unterhalten. Eine Ausnahme stellen jedoch Wißgoldingen dar, welches im Versorgungsbereich des Zweckverbandes Wasserversorgung Rehgebirgsgruppe liegt. Darüber hinaus besitzen auch die Mutlanger Wasserversorgungsgruppe und die Landeswasserversorgung Leitungen im Plangebiet.

Der Zweckverband Landeswasserversorgung teilte mit Schreiben vom 22.05.2023 mit:

„Um möglichst frühzeitig auf die Nutzungseinschränkungen infolge der Fernwasserversorgungsanlagen hinzuweisen, sind bereits im Flächennutzungsplan folgende Mindestabstände anzugeben:

- Achse Trinkwasserfernleitungen zur Außenhülle Bauwerk: 8 m
- Außenhülle Trinkwasserversorgungsleitungen zu kleinkronige Bäumen oder Bäumen mit Höhe von ≤ 6 m im ausgewachsenen Zustand: 2,5 m
- Außenhülle Trinkwasserversorgungsleitungen zu großkronigen Bäumen oder Bäumen mit einer Höhe von > 6 m im ausgewachsenen Zustand: 4 m

Die Mindestabstände sind für die Instandhaltung der Fernwasserversorgungsanlagen sowie zum Schutz der angrenzenden Bauwerke und Bäume erforderlich. Der Gebäudeabstand wurden in der Vergangenheit zwischen den Verbandsmitgliedern und der Landeswasserversorgung abgestimmt. Die Baumabstände entsprechen dem aktuellen Regelwerk.“

Neben Versorgungsleitungen sind auch Brunnen, Pumpwerke und Wasserbehälter in der zeichnerischen Darstellung enthalten.

Die Stadtwerke beziehen ihr Wasser zu 90% vom Zweckverband Landeswasserversorgung, während die übrigen 10% aus eigenen Quellen stammen. Die Gemeinde Waldstetten verfügt über eigene Quellen im Bereich Weilerstoffel, mit denen 30% des Bedarfs gedeckt werden können. Die Wasservorräte werden durch die Landeswasserversorgung ergänzt.

Für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Schwäbisch Gmünd im Plangebiet sollte geprüft werden, ob eine Erweiterung der festgesetzten Wasserschutzgebiete erforderlich und realisierbar ist.

Um den Erhalt der Eigenwasserversorgung der Stadt Schwäbisch Gmünd auch in Zukunft sicherzustellen und die Nutzbarkeit der Quellen zu erhöhen, sollten die Wasserversorgungsanlagen mit Trübungsproblemen nach Regenfällen, nicht verworfen, sondern mit entsprechenden wirksamen Aufbereitungsanlagen (z. B. UF-Anlagen) ausgestattet werden. Zur Erschließung von Wohngebieten mit Trinkwasser, sollten zur Vermeidung von Stagnationswasser, wenn möglich Ringleitungen gebaut werden.
Wird der Bau von Zisternen in Bebauungsplänen festgelegt, muss auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Trinkwasserverordnung hingewiesen werden.

9.1.2 Fernwärmeversorgung

Die Stadtwerke Gmünd betreiben die Anlagen Hardt, Schillerstraße, Holder, Zapp, Strümpfelbach, Uni-Park und Riedäcker (Holzpellets-Anlage).

Es besteht zudem ein Contractingvertrag über ein Heizwerk für Holzpellets "An der Oberen Halde".

Im Ortsteil Bettringen-Nordwest erfolgt die Fernwärmeversorgung über einen städtischen Eigenbetrieb mit einem modernen effizienten Blockheizkraftwerk.

Auf die Darstellung von Leitungen wurde im Plan gänzlich verzichtet, weil die Heizleitungen lediglich lokal im jeweiligen Versorgungsgebiet verlaufen und gebietsinterne Leitungen generell nicht im Flächennutzungsplan auftauchen.

9.1.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH und die Netzgesellschaft Ostwürttemberg Donau Ries der EnBW ODR (Straßdorf, Rechberg, Gemeinde Waldstetten). Den Anschluss an die überregionale Versorgung stellt die EnBW Regional AG her, die eine 110 kV-Leitung im Bereich Lindach unterhält mit Verzweigung über Herlikofen zu den Umspannwerken im Schießtal und an der Buchstraße. An diesen Standorten erfolgt die Stromübergabe an das lokale Netz. Dieses setzt sich im Wesentlichen aus 20 kV-Leitungen zusammen. Auf eine Differenzierung zwischen ober- und unterirdischen Leitungen wird in der Plandarstellung verzichtet.

Im Nahbereich der 110-kV-Leitung ist eine bauliche Nutzung nicht bzw. nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans bestehen aktuell keine Planungen zu 110-kV-Anlagen. Die Netze BW wird sich erst im Zuge des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens zu den konkreten Nutzungseinschränkungen im Bereich der 110-kV-Leitung(en) bzw. Versorgungsanlage(n) äußern.

Die durchschnittliche Verlegungstiefe der Kabel beträgt 0,6 m. Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut und Freileitungen nicht unterbaut werden. Die Einhaltung der Abstände an Erd- und Freileitungen, sogenannten Schutzstreifen, sind mit dem Versorgungsträger bei jeder Planung abzustimmen.

Neben den beiden Umspannwerken ist auch das Elektrizitätswerk auf dem Stadtwerkegelände in der Innenstadt verzeichnet. Ferner sind eine Reihe von Umformstationen im Plan enthalten, diese Darstellung erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr hat man sich, wegen der stellenweise hohen Dichte von Trafohäuschen, auf die wichtigsten Standorte beschränkt.

Regionalplanerische Vorranggebiete für die Windenergie liegen auf dem Gebiet der VG Schwäbisch Gmünd – Waldstetten keine. Bislang wurden auch keine Konzentrationszonen für die Windenergie dargestellt.

Die über Bebauungspläne abgesicherten Freiflächen-Fotovoltaikanlagen werden im FNP als Versorgungsflächen dargestellt.

9.1.4 Gasversorgung

Für die Gasversorgung im Plangebiet sind die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH zuständig. Die überregionale Belieferung erfolgt durch die terranets bw GmbH.

Das Plangebiet wird von der Gashochdruckleitung Essingen – Dürnau (Staufenleitung), DN 250/200, der terranets bw GmbH durchquert. Die Trasse verläuft vom Gügling über Bettringen und Waldstetten zum Rechberg. Wenn geplante Gebiete die Gasleitung tangieren empfiehlt die terranets bw GmbH dringend rechtzeitig mit ihr Kontakt aufzunehmen, um die Planungen auf den Bestand ihrer Anlagen abzustimmen.

Die Gashochdruckleitung ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert. Der Schutzstreifen beträgt 3 Meter beidseits der Rohrachse und ist von Bebauung freizuhalten. Geländeniveauveränderungen und Bepflanzungen bedürfen der Zustimmung des Betreibers. An zwei Erdgasübergabestationen wird der Druck, der mehr als 50 bar beträgt, heruntergeregelt, bevor das Gas in das Netz der Stadtwerke eingespeist werden kann. Die Übergabestationen befinden sich östlich des Gewerbegebietes Gügling und am Bauhof Oberbettringer Straße. Der Standort Gügling verfügt zugleich über eine Gasregelanlage.

Der Druck von 2 bar, mit dem es zunächst durch die Gasleitungen fließt, wird an über 20 weiteren Reglerstationen dann noch einmal, je nach Verwendung, auf 1 bar oder auf 22 bis 50 mbar reduziert. Die Regler sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht in die zeichnerische Darstellung übernommen worden. Der Norden des Plangebietes (Großdeinbach, Rehnenhof, Lindach) ist an das Mitteldrucknetz angeschlossen, das übrige Plangebiet an das Hochdrucknetz. Einige Ortschaften verfügen über keinen Anschluss an die Gasversorgung, hier ist die Versorgung über andere Energieträger sicherzustellen. Betroffen sind die kleineren Ortschaften wie Reitprechts oder Kleindeinbach sowie der Süden des Plangebiets (Rechberg, Wißgoldingen, Weiler, Degenfeld).

Außer den Übergabestationen ist auch der Gasbehälter an der Buchauffahrt wegen seiner besonderen Wahrnehmbarkeit in der zeichnerischen Darstellung aufgenommen.

9.1.5 Pipelines

Nördlich von Lindach durchkreuzt eine **Öl-Pipeline** der Deutschen Transalpinen Ölleitung GmbH (TAL) das Plangebiet. Es handelt sich um die Mineralölfernleitung Ingolstadt – Karlsruhe (TAL-OR 26).

Im Rahmen der Planungen muss sichergestellt werden, das weiterhin der Bestand und Betrieb der Leitung und Einrichtungen ohne Einschränkungen gewährleistet ist. Sofern konkrete Planungen vorliegen, die die Trasse der Fernleitung berühren, bittet die TAL um Beteiligung an den jeweiligen Einzelverfahren. Innerhalb des 10 m breiten Schutzstreifens (5m links und rechts der Pipelinemittelachse) dürfen keine Gebäude errichtet, keine über die für landwirtschaftliche Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehenden Erdarbeiten durchgeführt, keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden durch die Lage der Mineralölleitung bestimmt, deren Achse unter der Mittellinie des 10 m breiten Schutzstreifens liegt. Alle Bau- und Bodenarbeiten innerhalb des Schutzstreifens sowie das Befahren mit schweren Fahrzeugen sind grundsätzlich verboten. Zudem muss der freie Zugang zu unseren Leitungen und Anlagen auch zukünftig für Kontroll- und Wartungszwecke jederzeit garantiert sein. Eine Beanspruchung des Schutzstreifens erfordert daher eine schriftliche Genehmigung seitens des Leitungsträgers.. Soweit im Nahbereich der Mineralölfernleitung „TAL-OR 26“ Maßnahmen vorgesehen sind – gleich, welcher Art - sind diese rechtzeitig vorher mit dem Leitungsträger abzustimmen. Auf die „Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens durch Dritte“ wird hingewiesen.

Kreuzende Fremdleitungen müssen einen lichten Abstand von mindestens 0,5 m zur Ölleitung einhalten. Bei der Anlage von Entwässerungsgräben muss zwischen Grabensohle und Rohroberkante ein Abstand von 1,0 m verbleiben oder die Ölleitung ist durch eine ausreichend bemessene Betonplatte zu schützen. Im Fall von Straßenbaumaßnahmen, Überschüttungen oder beim Überfahren mit schweren Fahrzeugen ist die Sicherung der Ölleitung gegen Einbeulungen rechnerisch nachzuweisen. Alle übrigen Inhalte der Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Ölleitung durch Dritte sind ebenfalls zu beachten.

In unmittelbarer Nähe der Öl-Pipeline liegt die Trasse einer **Ethylen-Pipeline** (Rohrdurchmesser DN 250). Die Leitung verläuft vom bayrischen Münchsmünster bis ins rheinland-pfälzische Ludwigshafen und soll Erzeuger und Verarbeiter von Ethylen im süddeutschen Raum an den nordwesteuropäischen Ethylen-Verbund anschließen. Zur Rohraußenkante der Pipeline ist beidseitig ein 3 m breiter Schutzstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen könnten. Für tiefwurzelnde oder hochwachsende Gewächse gilt ein Sicherheitsabstand von 2,5 m zu beiden Seiten. Die Trasse verläuft in weiten Teilen parallel zur bestehenden Öl-Pipeline. Allein im Bereich des Paulushauses und am Wasserbehälter Lindach gibt es größere Abweichungen im Verlauf der beiden Trassen.

Die dritte Fernleitung, die ebenfalls im Raum Lindach verläuft, ist eine **Produktenfernleitung der NATO und des Bundes** in der Bundesrepublik Deutschland. Sie verläuft von Tübingen nach Aalen und durchquert das Plangebiet auf einer Länge von 3,2 km. Der Leitungsverlauf ähnelt in weiten Teilen dem der Öl-Pipeline, der Abstand zwischen den beiden Leitungen vergrößert sich aber in Richtung Osten. Da Abweichungen zwischen Plandarstellung und tatsächlicher Lage der Leitung nicht auszuschließen sind, ist die Planzeichnung hinsichtlich des exakten Verlaufs nicht bindend.

In der Produktenfernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert. Die Leitung ist durch einen 10 m breiten Schutzstreifen gesichert, dessen Mitte mit der Rohrachse in der Regel übereinstimmt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet werden. Auch Zaunfundamente, Mauern, Hofbefestigungen, Baumpflanzungen oder sonstiger tiefwurzelnder Bewuchs sind dort unzulässig. Alle Maßnahmen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen oder gefährden können, sind zu unterlassen. Eine Nutzung und Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd und ggf. eines Vertragsabschlusses. Im Schutzbereich der Leitung geplante Maßnahmen müssen rechtzeitig bei der Fernleitungs-Betreibergesellschaft mbH vorgelegt werden. Ein ungehinderter Zugang zur Leitung muss gewährleistet bleiben.

Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter Beachtung der „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitung der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland“ erfolgen.

9.1.6 Richtfunktrassen

Zur Abwicklung des Nachrichtenverkehrs (u.a. Ferngespräche, Fernschreiben und Fernsehsendungen, Polizei- und Militärfunk) wird ein Richtfunknetz betrieben Zu den Betreibern zählen u.a. Mobilfunkunternehmen, Bundeswehr und Polizei. Die physikalischen Eigenschaften der Funkwellen erlauben einen ungestörten Funkverkehr nur bei Einhaltung einer Schutzzone. Diese Schutzzone erstreckt sich bis zu 100 m beidseits der Sichtlinie zwischen Sende- und Empfangsanlage und hat Bauhöhenbeschränkungen zur Folge. Einzelheiten sind mit dem jeweiligen Betreiber abzustimmen.

Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationstechnik darstellt, sind Informationen darüber in kürzester Zeit überholt. Aus diesem Grund wird auf eine Darstellung der Richtfunktrassen im Flächennutzungsplan verzichtet.

Die Bundesnetzagentur kann im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie die Kontaktdaten der infrage kommenden Richtfunkbetreiber weitergibt. Auf diese Weise können eventuell betroffene Richtfunkbetreiber frühzeitig informiert werden. Beeinflussungen von Richtfunktrassen durch neue Bauwerke sind bei Bauhöhen unter 20 m jedoch nicht sehr wahrscheinlich.

9.1.7 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH bzw. die Gemeinde Waldstetten. Ein Großteil des Gmünder Stadtgebietes ist an die Kläranlage an der Krähe angeschlossen. Ausnahmen bilden Rechberg und Degenfeld. Rechberg besitzt eine eigene Kläranlage südlich von Hinterweiler. Degenfeld entwässert in Richtung Lauterstein. Die Gemeinde Waldstetten verfügt über eine Kläranlage im Norden des Gemeindegebiets (nahe Tiergartenhof), an die der Ortsteil Wißgoldingen nicht angebunden ist. Die Abwässer von Wißgoldingen werden der Kläranlage des Abwasserzweckverbands Mittlere Fils in Salach zugeleitet. Hier ist die Gemeinde Mitglied im Zweckverband.

Sind geplante Flächen in den jeweiligen Allgemeinen Kanalisationsplänen bzw. Regenwasserbehandlungen nicht oder nur teilweise enthalten, ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung sowie die notwendigen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung rechtzeitig jeweils im Rahmen der Bebauungsplanverfahren bzw. der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft des Landratsamts Ostalbkreis teilte im Schreiben vom 21.04.2023 Folgendes mit:

„Die Gewässersituation im Planbereich ist geprägt von zumeist kleinen wenig leistungsfähigen Bächen und Wasserläufen mit relativ geringer Wasserführung und somit einem ungünstigen Verdünnungsverhältnis.

Die zunehmende Versieglung bisher unbebauter, natürlicher Flächen mit entsprechend höherem Oberflächenabfluss und Schmutzwasseranfall verursacht trotz Beachtung der Elemente einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sowohl hydraulisch als auch stofflich höhere Belastungen der Vorfluter. An die Leistungsfähigkeit der abwassertechnischen Einrichtungen sind daher erhöhte Anforderungen zu stellen um die Gewässergüte auf einen angemessenen, verträglichen Stand zu halten.

Die kommunale Sammelkläranlage (SKA) Schwäbisch Gmünd weist eine Ausbaugröße von 135.000 Einwohnerwerte auf. Die ordnungsgemäße Abwasserreinigung des auf der Kläranlage ankommenden Abwassers ist somit nach derzeitigen Kriterien möglich.

Der Allgemeine Kanalisationsplan (AKP) und speziell die Regenwasserbehandlung von Schwäbisch Gmünd weisen jedoch schon im Bestand in verschiedensten Bereichen Defizite auf. Der AKP und die Regenwasserbehandlung werden bereits seit längerem überarbeitet und fortgeschrieben. Ein abschließendes Ergebnis mit eventuellen Bauzeitenplänen liegt jedoch noch nicht vor. Neben einer ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit der Ortskanalisation ist insbesondere die ordnungsgemäße Regenwasserbehandlung mit Regenüberläufen und Regenüberlaufbecken nach dem Stand der Technik entscheidend für die Gewässerverträglichkeit und somit die ordnungsgemäße Abwasserableitung. Unter anderem ist in folgenden Bereichen selbst für den Bestand erheblicher Handlungsbedarf geboten:

- Einzugsgebiet bzw. Entwässerungsstrang vom geplanten RÜB Bismarckstraße bis zur SKA.
- Einzugsgebiet bzw. Entwässerungsstrang vom gepl. RÜB Mutlanger Straße und Lindenfirststraße.
- Einzugsgebiet bzw. Entwässerungsstrang vom RÜB Uhlandschule.
- Teile von Bargau, RÜ 713.

Diese Bereiche sind daher entsprechend nachzuweisen und vor Erschließung weiterer Gebiete zeitnah auf den Stand der Technik zu bringen. Sie sind essentielle Voraussetzung für weitere Erschließungen. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist daher derzeit nicht sichergestellt.“

Im aktuellen Stand der Schmutzfrachtberechnung (beim LRA am 08.08.2023 eingereicht) wurden die im FNP2035 geplanten Bauflächen berücksichtigt. Welche Regenwasserbehandlungsanlagen angepasst werden müssen ist durch diese Überrechnung dann festgelegt, wobei die Priorisierung und ein etwaiger Bauzeitenplan von der Umsetzung der einzelnen Erschließungen abhängt.

Ebenso kann die Kanalnetzberechnung überprüft werden und eventuell erforderliche hydraulische Sanierungsmaßnahmen erarbeitet werden, was nun, auf Grund der aktuellen Zusammenstellung, mit den festgelegten neuen Bauflächen erst möglich und sinnvoll ist.

Die aktuelle Schmutzfrachtberechnung zeigt auch die genannten Defizite auf, wobei hier berücksichtigt werden muss, dass manche Stadt-Planungen aus dem Jahr 1990 so nicht umgesetzt wurden und der damalige Stand der Regenwasserbehandlung teilweise nicht mehr aktuell ist. Zu den genannten Strängen ist zu sagen:

(1) Strang: „Oststadt“ bis SKA
Mit einem RÜB in der Oststadt (Bereich Buchstraße) wäre dieser Strang hydraulisch entlastet und die folgenden Sonderbauwerke auch genehmigungsfähig. Allerdings ist das RÜB beim bisherigen Standort aus Platzgründen nicht umsetzbar und ein neuer Standort wurde festgelegt. In der Überplanung sind nun auch die neu dazugekommenen Planflächen in Hussenhofen, bis hin zum Aspenfeld einzubeziehen.

(2) Strang „Becherlehen“ – Mutlanger Straße, Lindenfirst- Pfitzerstraße.
In diesem Bereich wurde durch die Schmutzfrachtsimulation festgestellt, dass ehemals geplante RÜBs nicht erforderlich sind. Die bestehenden RÜs sind jedoch auf den Stand der Technik umzubauen und zwar so, dass der vorh. Kanal maximal ausgenutzt werden kann. Hierzu ist noch die hydrodynamische Kanalnetzberechnung zu erstellen.

(3) Strang „Klingenbach“ zum RÜB Uhlandschule
bei diesem Einzugsgebiet läuft derzeit das Wasserrechtsverfahren und die Ertüchtigung wird zeitnah (2024) nach Genehmigung umgesetzt.

(4) RÜ „Steigstraße“ – Bargau
Der bestehende RÜ ist auf den Stand der Technik umzubauen. Hierzu ist noch die hydrodynamische Kanalnetzberechnung zu erstellen.

Der Nachweis für diese Bereiche wird im Zusammenhang mit der Äußeren Erschließung zu neuen Bauflächen, z. B. (1) bei der Erschließung „Aspen“ oder (2) + (3) bei der hydrodynamischen Kanalnetzberechnung auf Grundlage des festzuschreibenden FNP2035, zur wasserrechtlichen Erlaubnis gebracht. Damit kann die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auch für die zukünftigen Bauflächen sichergestellt werden.Diese Belange sind über eigene Planungen bzw. in den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu klären und zu lösen.

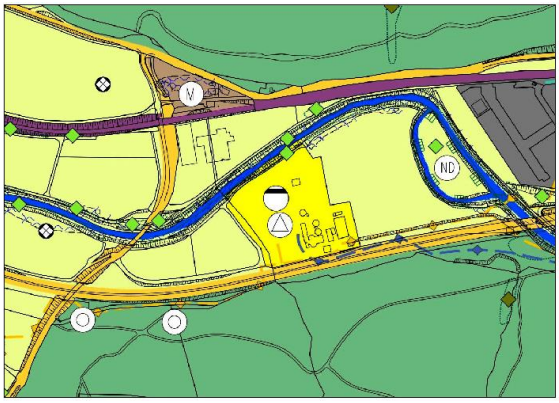
Weiter teilte der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft mit:

„Die **SKA Waldstetten**, eine Tropfkörperanlage, weist gewisse Überlastungen auf. Es ist derzeit eine Übergangslösung in Betrieb. Aufbauend auf ein durchgeführtes Strukturgutachten ist ein Anschluss an die SKA Schwäbisch Gmünd geplant und soll zeitnah umgesetzt werden. Eine ordnungsgemäße Abwasserreinigung und Abwasserbeseitigung im Bereich Waldstetten kann nach der Herstellung des Anschlusses sichergestellt werden.“

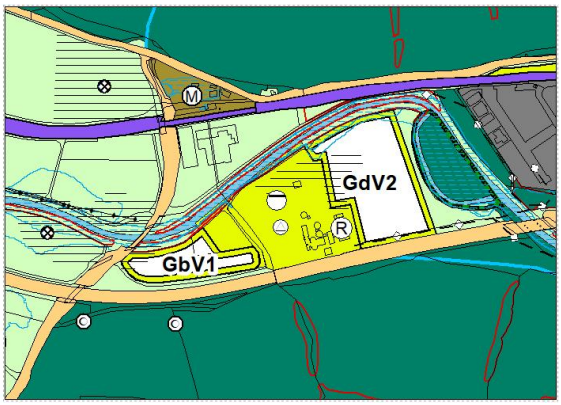
Geplante Flächen für Ver- und Entsorgung:

GbV1, GdV2) Erweiterung Kläranlage **Fl. Für Ver- und Entsorgung**

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Diese Flächen liegen einerseits auf dem Gebiet Schwäbisch Gmünd (GdV1: östlicher Teil) und auf dem Gebiet von Großdeinbach (GbV1: westlicher Bereich). Die Flächen werden für die Erweiterung der Kläranlage benötigt; hier ist auch der Anschluss weiterer Orte geplant (Waldstetten, Iggingen).

Nach Rücksprache mit dem Regionalverband ist eine Ausformung des Grünzugs möglich, auch im Hinblick der bereits vorhandenen Anlagen (Kläranlage) sowie der zugehörigen Infrastruktur. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Erweiterung der Kläranlage keine extreme Versiegelung mit sich bringt und damit auch der Charakter des Grünzugs nicht beeinträchtigt wird.

9.1.8 Abfallbeseitigung

Einzige noch genutzte Deponie im Plangebiet ist die Erdaushub- und Bauschuttdeponie Herlikofen. Diese wird von der GOA (Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH) betrieben und steht auch Privathaushalten zur Anlieferung offen. Die im Plan dargestellte Aufschüttung umfasst den gegenwärtig beanspruchten Bereich. Die genehmigte Deponiegröße erstreckt sich aber noch weiter nach Osten.

Nach Aufgabe der Deponie soll die Fläche der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Freiflächen-Photovoltaik) dienen.

Der Hausmüll wird außerhalb des Plangebiets auf der Kreismülldeponie Reutehau in Ellwangen entsorgt. Des Weiteren befinden sich drei Wertstoffhöfe im Plangebiet an den Standorten Lorcher Straße, Oberbettringer Straße und in der Rudolf-Diesel-Straße (Waldstetten). Auf die Darstellung der ersten beiden in der Planzeichnung wird jedoch verzichtet, weil die gegenwärtigen Standorte nicht langfristig bindend sind.

9.1.9 Flächen für Freiflächen - Fotovoltaikanlagen

Die Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten möchte einen Beitrag zu einer erfolgreichen Energiewende leisten.

Dazu wurden potenziell geeignete Flächen für die Errichtung von Freiflächen-Fotovoltaikanlagen lokalisiert und untersucht („Fotovoltaik“ Potenzialflächenanalyse, ausgearbeitet von der G+H Ingenieurteam GmbH vom 17.11.2022).

Die Ergebnisse der Analyse wurden in die Planzeichnung als geplante Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“) übernommen. Für weitere Informationen bezüglich Ermittlung und Bewertung dieser Flächen wird auf die Unterlagen der Analyse verwiesen.

Zusätzlich wurden auch „Gebiete für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen (VBG)“ der Regionalplanfortschreibung (Entwurf, Stand 22.07.2022) nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Geplante PV-Flächen, die den Zielen des geltenden Regionalplans 2010 entgegenstehen wurden aus dem Entwurf des FNP 2035 wieder herausgenommen (Nr. 1, 2, 6, 7, 8, 10, 13 westlicher Teil, 17, 19, 20, 21, 22). Parallel wird die Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes „Erneuerbare Energien“ vorbereitet. Basis dafür ist die PV-Freiflächenanalyse von 2022, die mit der Teilfortschreibung „Solarenergie“ des Regionalplanes abgestimmt wird.

Folgende Flächen sind im Entwurf des Flächennutzungsplans als geplante Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (EE, Erneuerbare Energien) dargestellt:

Tabelle

FNP 2035: Geplante Bauflächen Stadt Schwäbisch Gmünd										
Gebiets-Nr	Gebietsname	Ortsteil	Fläche in m^2	Fläche in ha	davon im FNP 2022	Bilanz +/-	Dichte-ziel	Ein-wohner-potential	Wohn-einheiten	Bemerkungen (in FNP 2022)
Flächen für PV-Freiflächenanlagen										
Nr.3	Deponie	GD-Herlikofen	233.203	23,3	**20,5**	2,8				im FNP 2022 als bestehende Deponie
Nr.11	Südl. Gügling	GD-Bettringen	26.681	2,7	0,0	2,7				
Nr. 13	Lindach Teil Ost	GD-Herlikofen	37.734	3,8	0	3,8				
Nr. 14	Schwäbisch Gmünd nördl. Bahnlinie	Schwäbisch Gmünd	12.887	1,3	0	1,3				
Nr. 15	Mutlanger Heide	Schwäbisch Gmünd	59.439	5,9	**0,7**	5,2				
Nr. 16	Nördl. GE Bargau	Schwäbisch Bargau	16.094	1,6	0	1,6				in FNP 2022 teils als gepl. GE (wurde in Bilanz GE berücksichtigt)
Nr. 18	Hussenhofen nördl. Bahnlinie	GD-Hussenhofen	19.732	2,0	0	2,0				
Fl. Ver- und Entsorgung (PV) gesamt:				**40,6**	**21,2**	**19,4**				

Tabelle: Geplante Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (EE, Erneuerbare Energien)

Das Verfahren für den Bereich Nr. 15, Mutlanger Heide, läuft bereits. Der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 10.05.2023 im Gemeinderat gefasst.

Weitere Hinweise und Informationen:

Die Zielsetzung bei Photovoltaikanlagen sollte sein, zuerst auf siedlungsbezogen vorgeprägte Standorte sowie im Außenbereich auf Deponien und Konversionsflächen zu gehen und damit den Außenbereich zu schonen. Dem wird mit den Vorhaben im Bereich der bestehenden Deponie oder der Erweiterung im Bereich der Mutlanger Heide (Anschluss an bestehende Anlage) Rechnung getragen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vielzahl von Gewerbehallen, Einkaufszentren oder (großflächige) Parkplätzen keine PV-Nutzung aufweisen. Im Hinblick auf die vorliegende PV-Planung auf Freiflächen sollte zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nochmals auf alle Akteure eingewirkt werden, die innerörtlichen Flächen zu nutzen, um so die Freiflächen der sowohl ökologisch als auch landschaftlich hochwertigen Bereiche um Schwäbisch Gmünd und Waldstetten freizuhalten bzw. zu schonen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Photovoltaik, gem. §23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) auf geeigneten Dachflächen und Stellplätzen verpflichtend ist.

Freiflächenfotovoltaik-Anlagen auf landwirtschaftlichen Flächen:

Eine Standortauswahl enthält auch landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich Eine nachhaltige Landwirtschaft ist auf geeignete Produktionsstandorte angewiesen ist, um ökologisch und ökonomisch und damit nachhaltig produzieren zu können. Photovoltaikanlagen sind somit nur auf Acker-/Grünlandflächen, die in der Flurbilanz 2022 insbesondere aufgrund geringer Bodenzahlen und wegen schlechter agrarstruktureller Voraussetzungen als landbauproblematische Grenzfluren und Untergrenzfluren eingestuft sind bzw. auf Konversionsflächen/ Deponien unbedenklich. Nur solche Flächen sind zumindest mittelfristig für die landwirtschaftliche Nutzung verzichtbar.

Um Einzelbetriebliche Belange im Hinblick auf potentielle Existenzgefährdungen durch die Planungen zu vermeiden, sollte der Kontakt mit den jeweiligen Bewirtschaftern im Vorfeld erfolgen.

Entgegen der landwirtschaftlichen Belange sind jedoch auch weitere Belange wie Freiraumschutz, Geländesituation, Schutzgebiete usw. zu berücksichtigen. Dies hat im Ergebnis zu den vorliegenden Flächen geführt.

Auch werden immer häufiger die Landwirte selbst aktiv und äußern Wünsche bzgl. einer PV-Nutzung ihrer eigenen Flächen.

Die Möglichkeiten bzgl. einer doppelten Nutzung, daher gleichzeitige Stromgewinnung über PV-Freiflächenanalgen und landwirtschaftliche Nutzung werden immer ausgereifter. So können über beispielsweise einer Belegung mit senkrecht stehenden Modulen (vertikal ausgerichtet), bzw. mit Geräten durchfahrbaren Modulen, trotzdem die landwirtschaftlichen Nutzung dazwischen bzw. unterhalb weitergeführt werden.

Im Übrigen sind mittlerweile sind Flächen in einem Abstand von 200 m zur Bahn §35 (1) 8 bb) Baugesetzbuch im Außenbereich privilegiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass § 27a Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (Grünlandumbruchgesetz) nicht für Flächen gilt, die ab dem 1. Januar 2015 zu Grünland werden/ geworden sind.

<u>Artenschutzfachliche Belange:</u>

Die Umsetzung bzgl. Artenschutzfachlicher Belange ist im Bebauungsplanverfahren zu klären, zu lösen und einzuhalten. Auch der Generalwildwegeplan soll in nachgelagerten Planungen durch die räumliche Anordnung der Module und Grünverbindungsflächen berücksichtigt werden.

<u>Landschaftsbild:</u>

In nachgelagerten Planungen ist auch auf das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen und jeweils auf ausreichende Eingrünungen zu achten.

9.2 Wasserwirtschaft

9.2.1 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete gliedern sich in drei Schutzzonen mit unterschiedlichem Schutzbedürfnis, wobei in der Schutzzone I die strengsten Anforderungen gelten. In den Schutzzonen I und II sind geplante Bauflächen in der Regel nicht zulässig.

In den Flächennutzungsplan wurden 9 festgesetzte Wasserschutzgebiete nachrichtlich übernommen. Befinden sich geplante Gebiete innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets, wurde dies in Bewertung des Schutzguts „Wasser“ in den jeweiligen Steckbriefen mit aufgenommen.

9.2.2 Überschwemmungsgebiete

Nach § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf:

- Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern
- Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, und
- Gebiete, die auf der Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Im Regionalplan ist lediglich ein einziges Überschwemmungsgebiet im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft dargestellt, dieses befindet sich entlang der Rems in Höhe des Gewerbegebietes Benzfeld östlich von Hussenhofen. Die Hochwassergefahrenkarte im Einzugsgebiet der Rems ist seit 2015 veröffentlicht. Alle Überflutungsbereiche eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) im Plangebiet gelten gemäß § 65 WG als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Im Flächennutzungsplan werden die Wasserstände eines hundertjährlichen Hochwassers sowie die eines extremen Hochwassers als Überschwemmungsgebiete dargestellt. Diese Überschwemmungsgebiete sind verbindlich. Alle Überflutungsbereiche eines extremen Hochwassers (HQextrem) gelten als Hochwasserrisikogebiete (§74 und 78b WHG).

Sind geplante Gebiete nahe einem HQ_{100} bzw. ist ein HQ_{extrem} betroffen, so wird im zugehörigen Steckbrief im Umweltbericht darauf hingewiesen.

Aktuell erfolgt eine Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte durch das Land Baden-Württemberg für das gesamte Einzugsgebiet der Rems. Bis 2025 / 2026 ist deshalb mit angepassten Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten zu rechnen.

9.2.3 Oberflächengewässer

In der Planzeichnung ist neben den wenigen Stillgewässern, das Fließgewässernetz dargestellt. Bei Planflächen, die an Gewässer angrenzen, ist auf die Belange des Gewässerrandstreifens (z.B. Bauverbot) frühzeitig zu achten. Liegt eine solche Betroffenheit vor, wird im zugehörigen Steckbrief (Anlage Umweltbericht) darauf hingewiesen.

9.2.4 Starkregen

Für den Bereich des Stadtgebiets Schwäbisch Gmünd mit Ortsteilen wurde eine Starkregengefahrenkarte erarbeitet. Diese ist bei weiteren Verfahren und Vorhaben zu beachten.

Die Starkregengefahrenkarten stellen die Gefahr durch Überflutung infolge starker Abflussbildung auf der Geländeoberfläche nach Starkregen dar. Sie werden landesweit einheitlich von dafür zertifizierten Ingenieurbüros erstellt. Ähnlich wie bei den Hochwassergefahrenkarten erfolgt die Erstellung nach dem Stand der Technik unter Einsatz von Computersimulationen. Das Simulationsmodell bildet die Geländeoberfläche mit einem hohen Detailgrad ab und berücksichtigt dabei Gebäude, die Landnutzung und andere abflussrelevante Strukturen (z.B. Mauern, Straßen und Verdolungen).

Weiteres Informationsmaterial ist auf der städtischen Webseite (z.B. Geodatenportal) zu finden bzw. beim Tiefbauamt und Stadtentwässerung der Stadt.

9.2.5 Projekt RESI extrem II – Resilienzbildung nach Extremereignissen

Inhalt des Forschungsprojekts:

Seit dem Starkregenereignis im Sommer 2016 in Schwäbisch Gmünd sind die Bürgerinnen und Bürger auf das Thema Extremwetter aufmerksam geworden. Viele erinnern sich an überflutete Keller, Unterführungen und Straßen. Durch tatkräftige Unterstützung von allen Seiten war es möglich die Folgen zu beseitigen. Dennoch sind die meisten Städte nicht auf ein Starkregenereignis vorbereitet. Zudem steigt die Wahrscheinlichkeit von Wetterextremen durch den Klimawandel. Deshalb stellt sich die Frage, wie die Betroffenen vor Starkregen geschützt werden können. Aus diesem Grund beteiligt sich die Stadt Schwäbisch Gmünd am Forschungsprojekt RESI-extrem.Inhalt von RESI-extrem ist die Auseinandersetzung damit, wie scheinbar unvorhersehbare Extremwetterereignisse in der Stadtentwicklung zukünftig berücksichtigt werden können. Hinzu kommt, dass die Wetterextreme wie Starkregen im Gegensatz zu Hochwasser überall auftreten können. Deshalb spielen Vorsorge- und Schutzkonzepte eine wichtige Rolle. Vor allem Städte kleiner und mittlerer Größe waren von Extremereignissen in letzter Zeit besonders stark betroffen. Diese werden im Rahmen des Forschungsprojekts untersucht. Deshalb nehmen die Städte Schwäbisch Gmünd und Olfen (in Nordrhein-Westfalen) an RESI-extrem teil. Sie stehen sinnbildlich für kleine und mittlere Städte, welche Erfahrungen mit Wetterextremen gemacht haben.

Ziele von RESI extrem:

Innerhalb des Projekts werden Ansätze zur Resilienzbildung von kleinen und mittleren Städten gegenüber Extremereignissen erarbeitet. Dabei sollen die Ansätze in Stadtentwicklungskonzepte integriert werden. Die Grundlage für RESI-extrem bildet die Analyse der bisherigen Ereignisse und Gegenmaßnahmen. Der Arbeitsauftrag für Schwäbisch Gmünd ist unter anderem die Bearbeitung der Frage, wie Maßnahmen gegen Starkregen bewertet werden können. Die Bewertung geht über eine Kosten-Nutzen-Rechnung hinaus und betrachtet auch Aspekte wie Nutzungskonflikte und Bevölkerungsakzeptanz. Mit der erarbeiteten Bewertungsmethode sollen Städte in Zukunft ihre Maßnahmen besser priorisieren können.

Dafür ist es besonders wichtig herauszufinden, wie die Städte mit den Ereignissen umgegangen sind und welche Veränderungen aufgrund der Schäden stattgefunden haben. Das Ergebnis von RESI-extrem zeigt auf, in welchen Bereichen der Umgang mit den Extremereignissen verbessert werden kann. Das übergeordnete Ziel ist, zukünftige Schäden gering zu halten. Die gewonnenen Informationen werden in Handlungsempfehlungen beschrieben, in einem Leitfaden zusammengefasst und anschließend weiteren Städten zur Verfügung gestellt. Dieser Leitfaden soll Kommunen als Hilfestellung dienen, die im Umgang mit Extremereignissen eigenen Handlungsbedarf erkennen.

Vorgehensweise:

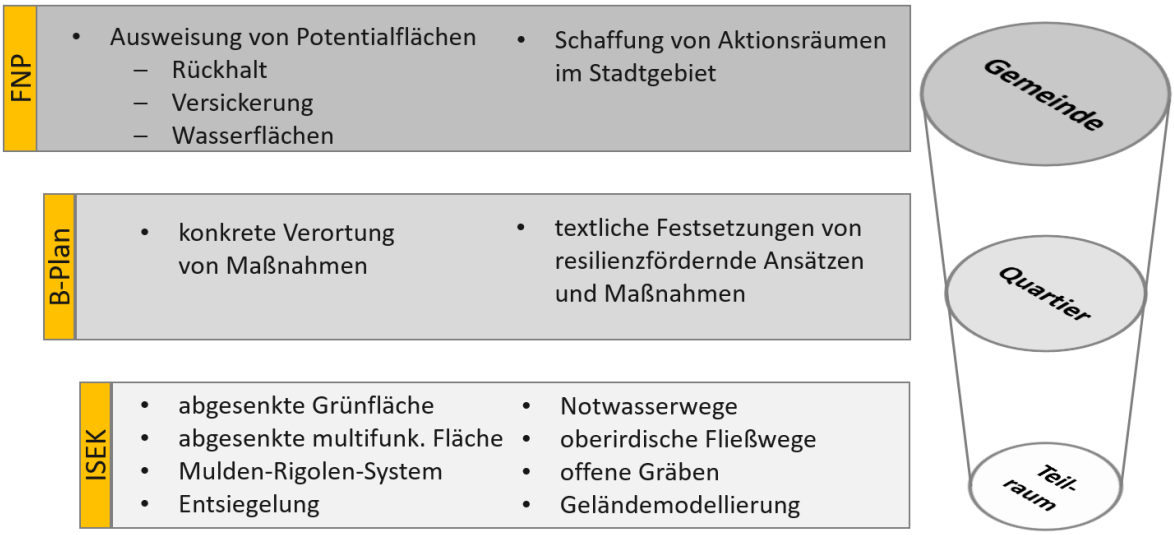
Viele Arbeitsschritte zeigen, in welchen Bereichen der Umgang mit den Extremereignissen verbessert werden kann. Zum einen werden Starkregengefahrenkarten erstellt, um besonders betroffene Gebiete in der Stadt herauszustellen und die Ursachen dieser räumlichen Schwerpunkte zu identifizieren. Darüber hinaus werden die Bürger/innen in das Forschungsprojekt eingebunden und konnten durch eine Haushaltsbefragung ihre Erfahrungen mit den Ereignissen einbringen. Zudem wurden verschiedene Punkte des Projekts bei einem Bürgerforum am 1. April 2019 in Schwäbisch Gmünd vorgestellt und diskutiert. Des Weiteren ist eine Gewerbebefragung geplant.

Aufgrund dieser Ergebnisse wird die Resilienz der Stadt untersucht. Daraufhin werden Verbesserungsmöglichkeiten erarbeitet, die darauf zielen in Schwäbisch Gmünd die Resilienz zu erhöhen. Vor allem Schwierigkeiten und unterstützende Faktoren, die sich in diesem Zusammenhang in der Vergangenheit ergeben haben, werden betrachtet.

Projektpartner:

- Universität Stuttgart, Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung (IREUS)
- Technische Universität Dortmund, Institut für Raumplanung (IRPUD)
- Plan und Praxis GbR, Berlin (P+P)
- Stadt Olfen
- Stadt Schwäbisch Gmünd

Angesichts der zu erwartenden Zunahme von Starkregenereignissen gilt es in einer an den Klimawandel angepassten Landschaftsgestaltung den Wasserrückhalt in der Fläche deutlich zu verbessern. Diese Aufgabe kann nicht primär von der Regionalplanung geleistet werden (ARL 2022). Neben der Wasserwirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft ist gerade die kommunale Bauleitplanung gefragt (ebd.). Die (vorbereitenden) Bauleitplanung kann das Instrument für eine starkregenverträgliche Gestaltung des Gemeindegebiets sein. Eine zentrale Bedeutung kann hierbei dem Flächennutzungsplan (FNP), auch Flächennutzungs- und Landschaftsplan, einer Kommune zu kommen. Die kompakte Innenentwicklung, die Zuordnung von Freiräumen und Bauflächen sowie die Mischung von Funktionen erfolgt vor allem auf Ebene des FNP (Othmer, Becker, Greiving 2019: 29). Er stellt die beabsichtigte Richtung der städtebaulichen Entwicklung einer Kommune kartographisch dar, welche durch einen Erläuterungsbericht ergänzt wird. Als ein sogenannter Angebotsplan, zeigt er auf, wohin sich die Stadt in den nächsten Jahren entwickeln kann. Üblicherweise wird er für einen Zeitraum von 10-15 Jahren aufgestellt und stellt den vorbereitenden Rahmen für die Ableitung der untergeordneten Bebauungspläne dar. Im Flächennutzungsplan müssen die Potentiale für eine nachfolgende Schärfung auf Ebene der B-Pläne eingeräumt werden. Er stellt eine gesamträumliche Idee der flächenhaften Entwicklung einer Kommune dar, in dessen Rahmen anhand von Gebietszuweisung zur Retention Fließwege von Niederschlägen unterbrochen und bestimmte Gefahrenlagen berücksichtigt werden können. Die konkrete Verortung und Umsetzung von Maßnahmen erfolgt dann nachgelagert im Rahmen der Bauleitplanung. Ein Beispiel für die übergeordnete Rolle des FNP kann die Ausweisung von Retentionsflächen im Außenbereich sein, durch die ein Abfluss von Niederschlägen in den Siedlungsbereich verhindert wird. Der FNP bietet damit die Möglichkeit Inhalte der Überflutungsvorsorge zu berücksichtigen. Hierfür bietet das Baugesetzbuch (BauGB) zahlreiche Möglichkeiten (z. B. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. mit § 1a Abs. 5 BauGB, § 1 Abs. 6 Satz 1, 7 c und d BauGB, § 1 Abs. 8 e BauGB, § 1 Abs. 12 BauGB). Ein zentrales Anliegen ist es den Zufluss auf Grund des Reliefs von höhergelegenen Gebieten in die Stadt zu vermeiden (IBH & WBW 2013: 28). Die Zuständigkeit für den Flächennutzungsplan liegt bei der Gemeinde, der Samtgemeinde oder der Stadt. Der Landkreis wird als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Er ist des Weiteren als Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan zuständig. Im Folgenden sollen Ansätze aufgezeigt werden, wie die Überflutungsvorsorge in der bauleitplanerischen Abwägung stärker berücksichtigt werden kann. Grundgedanke ist es dabei auf der Ebene des FNP Räume für die oberirdischen Elemente zur Regenwasserbewirtschaftung wie beispielsweise Mulden, Retentionsteiche, Versickerungsflächen zu kennzeichnen. Sowie die Darstellung unterirdischer Regenwasserbewirtschaftungselemente (Sickerschächte, Rigolen, ggf. Zisternen und Leitungen u. ä.) mit aufzunehmen (UBA 2020).



Im Zuge einer Neuaufstellung des FNP sollte die Möglichkeit einer sequenziellen Realisierung von Planinhalten genutzt werden, in dem eine Ausweisung von Prioritäten in der Nutzung festgelegt wird (Othmer, Becker, Greiving 2019). Hierbei kann der Fokus auf klimarelevante Signaturen gelegt werden wie Abwasserbeseitigungsanlagen und Flächen für den Wasserabfluss. In den Siedlungsbereichen kann somit eine natürliche Niederschlagsbewirtschaftung gefördert werden, und in den Außenbereichen sind land- und forstwirtschaftliche Nutzungen so anzupassen, dass eine hohe Wasseraufnahmekapazität des Bodens gewährleistet bleibt (ARL 2022). Dadurch kann die flexible und klimagerechte Flächenentwicklung durch eine Verbindung von Ergebnissen einer Klimawirkungsanalyse und einer sequenziellen Realisierung von Planinhalten erreicht werden (Othmer, Becker, Greiving 2019). Dabei ist der Ansatz kein neuer, er bekommt allerdings im Kontext der Klimawandelfolgenanpassung eine größere Bedeutung (ebd.): zum einen ermöglicht er eine flexible Planungsgrundlage, die kontinuierlich an neues Wissen über klimatische und demographische Entwicklungen angepasst werden kann. Somit kann einer Ungewissheit in der Planaufstellung begegnet werden, in dem nicht nur ein einzelner planerischer Zustand beschrieben wird. Vielmehr wird eine Vielfalt an möglichen Endzuständen berücksichtigt (ebd.). Othmer, Becker und Greiving heben zudem noch zwei weitere Vorteile hervor. Zum einen kann die Genehmigungsfähigkeit des FNP gefördert werden, da dargelegt wird unter welchen Umständen die maximale Flächenkulisse der Kommune gebraucht wird. Zum anderen kann ein Monitoring des Verfahrens im Rahmen der vorgeschriebenen UVP erfolgen und somit Synergieeffekte genutzt werden (2019: 29).

Quellen dieses Kapitels:

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (Hrsg.) (2022): Risikobasierter Hochwasserschutz durch Regionalplanung. Hannover. = Positionspapier aus der ARL 138. URN: https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-01386 (16.11.2022)

Othmer, F., Becker, D. Greiving, S. (2019): Strategie zum klimagerechten Flächenmanagement – Sequenzielle Siedlungs- und Freiflächenentwicklung unter Berücksichtigung von Klimawirkungen in der Stadt Hagen. In: RaumPlanung 201 / 2-2019 S. 27 – 33. Dortmund.

Umweltbundesamt (Hrsg.) (2020): Klimaanpassung in der räumlichen Planung Raum- und fachplanerische Handlungsoptionen zur Anpassung der Siedlungs- und Infrastrukturen an den Klimawandel. URL: www.umweltbundesamt.de/publikationen/klimaanpassung-in-der-raeumlichen-planung (14.10.2022)

Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge (IBH) Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH (Hrsg.) (2013): Starkregen. Was können Kommunen tun? URL: www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/-/leitfaden-starkregen-was-k%C3%B6nnen-kommunen-tun- (17.11.2022)

Schwäbisch Gmünd, Projekt RESI extrem, URL: https://www.schwaebisch-gmuend.de/projekt-resi-extrem.html

Universität Stuttgart, Resilienzbildung nach Extremereignissen, URL: https://www.project.uni-stuttgart.de/resi-extrem/

9.2.6 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Im Flächennutzungsplan sind die Bewirtschaftungsziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu beachten. Dies betrifft insbesondere das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot für die Oberflächenwasser- und Grundwasserkörper (§§ 27 und 47 WHG). Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

9.3 Immissionsschutz

Auf die Einhaltung der allgemeinen Vorschriften zum Immissionsschutz für Lärm, Luft, Gerüche, Licht, Boden und elektromagnetische Felder, insbesondere gegenüber empfindlichen Gebieten, in denen gewohnt wird, wird hingewiesen. Die immissionsschutzrechtliche Bewertung ist im Rahmen der Bebauungsplanverfahren spezifiziert werden.

Dies betrifft insbesondere die Planflächen: GdW12, BgW1, BgM2, BtW2+3+8, GbW6, HhM1, HhW1, LiW2, SdW3, WrW2, WrM2, BgSO, GbG3, WaG1, GbGr1, PV-Flächen.

Die immissionsschutzrechtliche Bewertung wird im Rahmen der Bebauungsplanverfahren spezifiziert werden.

9.3.1 Verkehrslärm

Beim Neubau von Verkehrswegen sind nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Auf bestehenden Verkehrswegen werden diese Werte jedoch oft überschritten. Planerisches Ziel sollte es dennoch sein, die Grenzwerte einzuhalten oder ihnen zumindest möglichst nahe zu kommen.

In Schwäbisch Gmünd liegen zahlreiche Straßenzüge mit ihren maßgeblichen Beurteilungspegeln über den Immissionsgrenzwerten. In folgenden Straßenzügen werden die Immissionsgrenzwerte im innerörtlichen Abschnitt weitgehend nicht eingehalten:

Innenstadt: Baldungstr., Hintere und Vordere Schmiedgasse, Kalter Markt/Rosenstr., Klösterlestr., Königsturmstr., Ledergasse, Parlerstr., Sebaldstr. (nördl.Teil), Untere Zeiselbergstr.

Hardt: Oberbettringer Str.

Herlikofer Berg: Herlikofer Str.

Oststadt: Buchstr.

Weststadt: Eutighofer Str., Goethestr., Rechbergstr., Rektor-Klaus-Str., Schwerzerallee, Uferstr.

Südstadt: Gutenbergstr., Weißensteiner Str.

Bargau: Hans-Fein-Str., Stauferstr.

Bettringen: Heubacher Str., In der Vorstadt, Neue Str., Weilerstr.

Großdeinbach: Wetzgauer Str.

Herlikofen: Brainkofer Str., Gmünder Str.

Hussenhofen: Hauptstr.

Lindach: Täferroter Str.

Straßdorf: Donzdorfer Str., Einhornstr.

Wetzgau: Deinbacher Str.

Damit werden die Grenzwerte in den meisten innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen überschritten. Für den Flächennutzungsplan ist in erster Linie von Bedeutung, dass durch die Ausweisung neuer Bauflächen keine ähnliche Problematik entsteht. Denn bei neuen Bauflächen sind die Grenzwerte zwingend einzuhalten. Neue Bauflächen sollten daher entweder abseits der Emissionsquellen errichtet werden oder mit einem wirksamen Lärmschutz ausgestattet sein.

Sobald geplante Gebiete durch angrenzende Verkehrswege Immissionsbelastungen unterliegen, wird in den Steckbriefen der einzelnen Gebiete im beiliegenden Umweltbericht darauf hingewiesen.

9.3.2 Sportanlagenlärm

Auch für Sportanlagen gelten Immissionsschutzbestimmungen, diese müssen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Sportanlagenlärmschutzverordnung außerhalb von Gebäuden gewährleisten.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde die geplante Freisportanlage „Laichle“ auf den östlichen Teilbereich verkleinert und in seiner Form verändert.

Die geplante Freisportanlage weist eine Entfernung von ca. 80 m zur Siedlung Laichle und von 260 m zum Ortsrand Wetzgau auf. Wegen der in Troglage verlaufenden B 298 besteht für die Siedlung Laichle bereits nach Westen hin ein erster Lärmschutz. An- und Abfahrtsverkehr erzeugen zwar gleichfalls Lärm, doch dieser ist anders geartet als die durch Sportveranstaltungen verursachten Geräusche. Welche konkreten Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Mögliche Konflikte werden aber aufgrund der vergleichsweise großen Entfernung zu den nächsten Siedlungsflächen als lösbar eingeschätzt.

9.3.3 Gewerbeimmissionen

In der VG gibt es immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen. Dazu gehören Industriebetriebe, Abfallbeseitigungseinrichtungen, Schützenhäuser, Heizkraftwerke und ein Gasbehälter. Es handelt sich um bestehende Einrichtungen, sodass eine Einhaltung der Grenzwerte bei der Genehmigung geprüft wurde. Ein Rücksichtnahmegebot gilt jedoch für hinzukommende Nutzung, weswegen das Augenmerk erneut auf die neuen Bauflächen zu richten ist.

Bei unmittelbarer Nähe zu einer Anlage die der Störfall-Verordnung (12. BImschV) unterliegt wird im Umweltbericht verwiesen. Immissionen aus der Umgebung wurden bei den Bewertungen in den jeweiligen Steckbriefen der einzelnen Gebiete berücksichtigt.

Die Abteilung Umwelt des Regierungspräsidiums Stuttgart teilte mit Schreiben vom 27.07.2023 mit:

„Sofern ein oder mehrere Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 3a BImSchG in den geplanten Gewerbeflächen […] untergebracht werden sollen, sollte für diese Flächen jeweils ein Industriegebiet ausgewiesen werden. Innerhalb dieser Industriegebiete sind Schutzobjekte i.S.v. 3 Abs. 5 d BImSchG auszuschließen."

9.3.4 Altlasten

Im Flächennutzungsplan müssen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB alle für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Ziel dieser Kennzeichnung ist es, Bauherren und Genehmigungsbehörden auf zusätzliche Kosten und Anforderungen aufmerksam zu machen. Das Kennzeichnungserfordernis erstreckt sich auf geplante und bestehende Gebiete gleichermaßen. Die Begrenzung auf Flächen mit baulicher Nutzung resultiert aus Praktikabilitätserwägungen, um jahrelange Ermittlungen zu vermeiden. Neben Bauflächen kommen aber auch andere intensiv von Menschen genutzte Flächen wie Spiel- und Sportplätze, Parks oder Dauerkleingärten für eine nähere Untersuchung in Betracht. Auch Flächen, die im Regelfall nicht bebaut werden, sind zu kennzeichnen, wenn auf ihnen eine Bebauung vorgesehen ist (z.B. Hofanlage in einer Fläche für Landwirtschaft oder Ausflugslokal in einer Grünfläche).

Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplans ist das Vorsorgeprinzip zu beachten. Es wäre daher abwägungsfehlerhaft, bezüglich einer Altlast erst bei der Schwelle zur Gefahrenabwehr tätig zu werden. Erlangt die Gemeinde Kenntnis von konkreten, möglicherweise erheblichen und damit gefährdenden Altlasten, muss sie diese mit der einem Flächennutzungsplan angemessenen Grobmaschigkeit auf Ausmaß und Gefährlichkeit hin untersuchen. Verdachtsflächen sollten gekennzeichnet werden, eine gesetzliche Verpflichtung dazu besteht aber nicht. Die Kommune ist jedoch verpflichtet, einem Verdacht nachzugehen. Die Gemeinde muss sich im Rahmen des Abwägungsprozesses mit diesen Flächen auseinandersetzen. Vage Verdachtsfälle müssen dagegen nicht weiterverfolgt werden.

Nachgewiesene Altlasten müssen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden und mit der dargestellten baulichen Nutzung vereinbar sein. Ausnahmen bestehen für diejenigen Fälle, in denen Vorkehrungen und Maßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren getroffen werden können. In der Begründung zum Flächennutzungsplan ist darauf näher einzugehen.

Sollten bei der weiteren Planung oder bei der späteren Ausführung Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen in den betreffenden Planbereichen bekannt werden, so ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.

Altlasten werden in Altstandorte und Altablagerungen unterschieden (§ 2 Abs. 5 Nr. 1 und 2 Bundesbodenschutzgesetz). Bei Verdachtsflächen wird dieselbe Unterscheidung vorgenommen. Bei Altablagerungen handelt es sich um ehemalige Deponiestandorte oder Müllplätze, die zwischenzeitlich aufgegeben wurden. Bei Altstandorten besteht dagegen aufgrund der früheren, meist gewerblichen Nutzung der Verdacht einer Bodenkontamination.

Die bekannten Schadensfälle sind tabellarisch im Anhang „Altlasten und Bodenveränderungen" aufgelistet und auch in der Planzeichnung enthalten.

Die Daten der aufgelisteten Standorte stammen vom Landratsamt Ostalbkreis. Für die Flächen gibt es verschiedene Handlungsmöglichkeiten:

A -> Archivieren (keine weiteren Maßnahmen erforderlich)

B -> Belassen (Gefährdung für Mensch oder Umwelt)

E -> Erkunden (Verunreinigungen von Untergrund und Grundwasser nicht auszuschließen)

Erst weitergehende Erkundungen können näheren Aufschluss über das tatsächliche Gefahrenpotenzial geben. Die Erkundungsflächen sind jedoch ebenfalls nur Verdachtsflächen, der Nachweis einer Bodenkontamination liegt noch nicht vor.[42]

Ein Teil dieser Flächen liegen im Flächennutzungsplan auf sensiblen Darstellungen (Bau-, Grün- oder Gemeinbedarfsflächen), der Rest befindet sich im Außenbereich (Waldflächen oder Flächen für Landwirtschaft).

Altablagerungen, die sich auf oder in der Nähe von geplanten Bauflächen befinden, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besondere Aufmerksam zu schenken, die entsprechenden Gebiete sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

[42] Vgl. Landratsamt Ostalbkreis, Flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen – Informationen/Arbeitshilfe zum Umgang mit Altlasten und altlastverdächtigen Flächen

10. Natur und Landschaft

10.1 Schutzgebiete und Biotope

In die Plandarstellung sind mehrere Darstellungen von Schutzgebieten und Biotopen übernommen worden, die nach Naturschutzrecht festgesetzt wurden.

10.1.1 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unterliegen einem besonderen Schutz von Natur und Landschaft, um die wertvollsten und wichtigsten Biotope eines Naturraums zu erhalten. Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft sind fünf Naturschutzgebiete ausgewiesen. Die Gebiete „Bargauer Horn“, „Scheuelberg“ und „Lindenfeld“ beschränken sich auf das Gmünder Gebiet, die „Bergrutschung Tannenwald“ liegt dagegen auf Waldstetter Gemarkung. Das ausgedehnte Naturschutzgebiet „Kaltes Feld mit Hornberg, Galgenberg und Eierberg“ erstreckt sich über beide Gemeinden. Einige Naturschutzgebiete reichen zudem in benachbarte Gemeinden hinein.

10.1.2 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG dienen insbesondere dem Erhalt der natürlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Sie können Gebiete für die Erholung sichern und Pufferzonen um die Naturschutzgebiete herum bilden. Im Plangebiet gibt es fünf Landschaftsschutzgebiete, die im Durchschnitt wesentlich ausgedehnter sind als die Naturschutzgebiete. Die Gebiete „Kaltes Feld bis Rosenstein“ und „Kaiserberge“ reichen sowohl in das Gmünder als auch in das Waldstetter Gemeindegebiet hinein. Demgegenüber beschränken sich die Gebiete „Remswasen“, „Welzheimer Wald mit Leintal“ und „Haselbachtal“ auf Schwäbisch Gmünd und angrenzende Gemeinden.

10.1.3 FFH-Gebiete

FFH-Gebiete wurden infolge der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU aus dem Jahr 1992 unter Schutz gestellt, um ein europaweites Netz aus natürlichen bzw. naturnahen Lebensräumen für gefährdete Arten zu bilden. Zwei FFH-Gebiete reichen in das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft hinein. Das Gebiet „Unteres Leintal und Welland“ befindet sich im Norden des Plangebiets auf Lindacher Gemarkung, das ausgedehnte Gebiet „Albtrauf-Donzdorf-Heubach“ umfasst den Süden von Waldstetten und Schwäbisch Gmünd. Die FFH-Gebiete überlagern sich zum Teil mit Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

10.1.4 § 33 Biotope und Waldbiotope

Die nach § 33 NatSchG BW besonders geschützten Biotope bedürfen keiner Rechtsverordnung, sondern unterliegen unmittelbar dem Schutz des Naturschutzgesetzes. Es handelt sich dabei um Landschaftselemente, die seltene Tier- und Pflanzengemeinschaften beherbergen oder unter morphologischen Aspekten schützenswert sind. Die im Plangebiet vorkommenden Biotope lassen sich 15 verschiedenen Biotoptypen zuordnen, z.B. Sümpfen, Wacholderheiden oder Magerrasen. Einzelne Biotope sind nicht näher klassifiziert.

Eine Unterscheidung nach Biotoptypen erfolgt nur im Landschaftsplan, im Flächennutzungsplan wird aus Gründen der Übersichtlichkeit keine Differenzierung vorgenommen.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 33 Abs. 3 NatSchG ist vor Erlass eines Bebauungsplanes erforderlich, sofern bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ein nach § 33 NatSchG besonders geschütztes Biotop zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden kann. Eine Ausnahme ist auch erforderlich, wenn benachbarte Maßnahmen geeignet sind, den Bestand des besonders geschützten Biotops zu gefährden. Darüber hinaus sind Biotope nach § 33 Abs. 1 Nr. 6 NatSchG (Feldhecken, Feldgehölze, Hohlwege, Trockenmauern und Steinriegel) nur in der freien Landschaft gesetzlich besonders geschützt. Da diese Biotope durch Einbeziehung in den bebauten Bereich ihren gesetzlichen Schutz verlieren, ist eine Ausnahme nach § 33 Abs. 3 NatSchG auch dann erforderlich, wenn diese vorgenannten Biotope nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten bleiben.

Erforderlichenfalls muss die Stadt bzw. Gemeinde rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde einen Ausnahmeantrag stellen mit ausreichend Karten- und Textunterlagen sowie präzisen Angaben zu dem berührten § 33-Biotop, über die Art und Intensität des Eingriffs in dieses Biotop, zu den Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf die evtl. gefährdete Tier- und Pflanzenwelt und zu möglichen bzw. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die Stadt bzw. Gemeinde hat sich in dem Ausnahmeantrag auf die Durchführung konkreter und realisierbarer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Weitere Biotope sind nach § 30a Landeswaldgesetz (LWaldG) geschützt. Diese Waldbiotope lassen sich nach elf Leitbiotoptypen differenzieren.

10.1.5 Naturdenkmale

Naturdenkmale werden nach § 30 NatSchG BW entweder als Einzelgebilde oder flächenhaft ausgewiesen. Es kann sich unter anderem um Bäume, Felsgebilde, Heideflächen oder Moore handeln. Ihr Schutzstatus ist mit dem eines Naturschutzgebietes vergleichbar. Als Einzelgebilde wurden 27 Naturdenkmale in Schwäbisch Gmünd und 10 in Waldstetten geschützt. Flächenhafte Ausweisungen gibt es 17 in Schwäbisch Gmünd und vier in Waldstetten.

10.1.6 Streuobst

Das Landratsamt Ostalbkreis, Fachbereich Naturschutz, teilte mit Schreiben vom 09.05.2023 mit: Inzwischen *„[…] ist § 33 a NatSchG und eine Änderung des § 30 BNatSchG in Kraft getreten. Daher handelt sich bei einigen der nachfolgenden Baumbestände um* ***Streuobstbestände die gem. § 33a Naturschutzgesetz zu erhalten sind und um gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz****. Derartige Streuobstbestände dürfen nur mit* ***Genehmigung bzw. Ausnahme*** *der unteren Naturschutzbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.“*

Bei der Planung insgesamt wurde darauf geachtet die Streuobstbestände im Wesentlichen zu erhalten. Dennoch sind einzelne wenige Bereiche vorhanden, in der ein Anspruch der Streuobstwiesen aus städtebaulicher Sicht nötig werden wird. Inwiefern solche Bereiche bei konkreten Bauvorhaben bzw. in nachgelagerten Bebauungsplanverfahren in Anspruch genommen werden sollen, kann erst im Rahmen der nachgelagerten Verfahren konkretisiert werden. Auf Basis dieser Planungen ist dann die Genehmigung bzw. Ausnahme für die Umwandlung sowie die konkreten Umwandlungsmaßnahmen (Ausgleich) zu ermitteln und regeln.

10.2 Integration landschaftsplanerischer Darstellungen

Der Landschaftsplan ist zunächst ein Konzept aus fachplanerischer Sicht, das keine Verbindlichkeit entfaltet. Erst mit der Übernahme einzelner Darstellungen in den Flächennutzungsplan binden einzelne Aussagen zumindest die Behörden. Nicht alle Darstellungen des Landschaftsplans sind jedoch zur Übernahme in den Flächennutzungsplan geeignet. Einige Aussagen sind zu konkret, um bereits bei der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung zu finden. Andere Aussagen entziehen sich der planerischen Steuerung der Kommune und sind an bestimmte Fachplanungen adressiert (z.B. Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft).

Bei den übrigen Darstellungen wurde geprüft, ob die Aussagen des Landschaftsplans im Widerspruch zu anderen Zielsetzungen der Gemeinde stehen. In solchen Fällen ist zwischen den konkurrierenden Belangen abzuwägen. Daher sind die Abgrenzungen einzelner Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht immer deckungsgleich mit denen im Landschaftsplan.

Insgesamt werden sechs verschiedene Typen von Darstellungen aus dem Landschaftsplan übernommen.

10.2.1 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sollen zur Kompensation von baulichen Eingriffen herangezogen werden. Es handelt sich somit um Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 5 Abs.1 Nr. 10 BauGB. Bei Eingriffen, die nicht innerhalb eines Baugebiets ausgeglichen werden können, besteht die Möglichkeit eines Ausgleichs an anderer Stelle. Die aus dem Landschaftsplan übernommenen Flächen stellen eine Auswahl an Standorten dar, die für diesen Zweck besonders geeignet sind. Wie eine Kompensation im jeweiligen Fall aussehen könnte, ist im Landschaftsplan beschrieben. Eine konkrete Zuordnung der Ausgleichsflächen zu geplanten Maßnahmen erfolgt aber erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

10.2.2 Landschaftsschutzwürdige Bereiche

Einige Bereiche im Plangebiet entsprechen aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart, Schönheit oder Bedeutung für Erholung bzw. Kulturhistorie einem Landschaftsschutzgebiet, ohne dass bisher eine Unterschutzstellung erfolgt ist. Diese Bereiche werden als künftige Landschaftsschutzgebiete vorgeschlagen.

Es handelt sich um fünf Bereiche in Schwäbisch Gmünd. Zum einen geht es um das Gewann Haag südwestlich von Großdeinbach. Dieser hängige und schwer zugängliche Bereich ist von hoher ökologischer Qualität und kommt für eine Bebauung ohnehin nicht infrage.

Die zweite Fläche umfasst weite Teile der Hanglage zwischen Herlikofen und Hussenhofen. Dort sollen die Streuobstbestände unter Schutz gestellt werden.

Der dritte Bereich umfasst das Gebiet zwischen Bargau und Bettringen (Grieswangen, Hetzenbühlhof), das durch eine Vielzahl von Biotopen und seine landschaftliche Schönheit hervorsticht.

Den vierten und fünften Bereich stellen der Bereiche „Klarenberg“ zwischen Hardt und Südstadt und „Schapplachhalde“ zwischen Südstadt und Straßdorf dar, die für das Landschaftsbild als auch für die Naherholung aufgrund der Strukturvielfalt und Schönheit von sehr hoher Bedeutung sind.

10.2.3 Wertvolle Landschaftselemente

Im Plangebiet sind an verschiedenen Stellen Landschaftselemente vorhanden, die zum Strukturreichtum beitragen und deshalb erhalten werden sollten. Diese Elemente befinden sich außerhalb der Siedlungsbereiche in der freien Landschaft und sind von unterschiedlicher Gestalt (flächig, linear oder punktuell). Denn es kann sich dabei um so verschiedenartige Elemente wie Wacholderheiden, Bachläufe, Feldhecken oder Einzelbäume handeln. Im Flächennutzungsplan wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit mehrere lineare oder punktuelle Elemente, die sich in unmittelbarer Nähe zueinander befinden, zu kleinen Flächen zusammengefasst.

In Schwäbisch Gmünd werden vier Bereiche als wertvolle Landschaftselemente dargestellt. Dabei handelt es sich um die Wälder an den Oberläufen von Sulzbach und Kaltenbach (in Verlängerung des Schießtals) sowie die Gewässerläufe von Krümmlingsbach (südlich von Zimmern) und Steinbach (westlich von Weiler).

In Waldstetten wurden die kleinstrukturierten Landschaftselemente im Flächennutzungsplan zu insgesamt dreizehn Bereichen zusammengefasst, die über das ganze Gemeindegebiet verstreut sind. Einer dieser Bereiche – am Tiergartenhof – reicht bis nach Schwäbisch Gmünd hinein.

10.2.4 Schützenswerte Grünbestände

Anders als die wertvollen Landschaftselemente werden die schützenswerten Grünbestände sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich definiert. Auswahlkriterien sind Bedeutung für Naherholung, Biotopvernetzung, Orts- und Landschaftsbild, Kleinklima oder als Lebensraum bedrohter Arten. Unter anderem kommen private Gärten oder Streuobstwiesen dafür in Betracht. Innerhalb dieser Bereiche sind Bauanträge, Nachverdichtungen und Straßenbauten sorgfältig zu prüfen. Es besteht die Möglichkeit, einige der Bereiche über eine Satzung nach § 31 NatSchG BW als geschützte Landschaftsbestandteile zu schützen.

Insgesamt wurden zehn Bereiche aus dem Landschaftsplan übernommen, fünf davon liegen an den Hängen am Rande der Kernstadt. Auf diese Weise soll einer zu starken baulichen Verdichtung an den Hängen entgegengewirkt werden. Die locker bebauten Hanglagen sind nämlich prägend für das Erscheinungsbild der Gesamtstadt.

10.2.5 Grünzäsuren

Grünzäsuren sollen ein Zusammenwachsen der einzelnen Siedlungsbereiche verhindern. Auf diese Weise bleiben Landschaftskorridore zur Biotopvernetzung erhalten und die einzelnen Ortsteile und Siedlungen bleiben ablesbar, was die örtliche Identität fördert.

Ein Teil der dargestellten Grünzäsuren sind aus dem Regionalplan übernommen (siehe Kapitel 2.5).

Dabei handelt es sich um folgende Zäsuren:

- zwischen Großdeinbach und Wetzgau
- zwischen Waldstetten und Straßdorf/Dreifaltigkeit
- zwischen Waldstetten und Unterbettringen
- zwischen dem Gewerbegebiet Gügling und Bargau
- zwischen dem Lindenhof und Weiler i.d.B.
- zwischen Bargau und Buch.

Verzichtet wird auf die Darstellung der Grünzäsur zwischen Lindach und Mutlangen, da Lindach hier schon bis an die Gemeindegrenze herangewachsen ist. Der Erhalt des verbliebenen Freiraums ist daher auf Mutlanger Seite sicherzustellen.

Darüber hinaus werden folgende Grünzäsuren aus dem Landschaftsplan übernommen:

- zwischen Straßdorf und Straßdorfer Berg
- zwischen Straßdorf und Schirenhof
- zwischen Gügling und Zimmern.

Außerdem werden zwei Grünzäsuren dargestellt, die im Landschaftsplan nicht enthalten sind:

- zwischen Herlikofen und Hussenhofen
- zwischen Hardt und Südstadt.

Die Zäsur zwischen Herlikofen und Hussenhofen wird mit der Darstellung eines landschaftsschutzwürdigen Bereichs begründet, der gleichbedeutend mit dem Erhalt einer Grünzäsur ist.

Die Flächen am Klarenberg sind im Landschaftsplan als schützenswerter Grünbestand dargestellt. Indem der Flächennutzungsplan an dieser Stelle abweichend davon eine Grünzäsur darstellt, bekennt er sich einerseits zum Erhalt des Freiraums zwischen Hardt und Südstadt. Andererseits belässt er aber gegenüber den schärfer abgegrenzten schützenswerten Grünbeständen auch Spielraum für geringfügige Arrondierungen.

10.2.6 Gestaltung von Ortseingängen

An mehreren Stellen im Plangebiet wird ein Symbol zur Gestaltung des Orteingangs dargestellt. Dies kann durch die Anpflanzung von Solitärbäumen, Baumreihen, Baumtoren oder auch anderen gestalterischen Maßnahmen erfolgen.

10.3 Landwirtschaft

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Landwirtschaft fungieren als Auffangnutzung im Außenbereich, d.h. Flächen im Außenbereich, die sich keiner anderen Nutzung zuordnen lassen, werden als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes beträgt die tatsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche 3.549 ha in Schwäbisch Gmünd und 1.090 ha in Waldstetten, was ca. 31 % bzw. 52 % der jeweiligen Gemeindefläche entspricht[43].

In Schwäbisch Gmünd sind noch 114 landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, darunter 33 die im Haupterwerb betrieben werden.[44]

In Waldstetten sind 9 Betriebe im Haupterwerb und 24 Betriebe im Nebenerwerb tätig[45].

Die Haupterwerbsbetriebe bewirtschaften meist über 30 ha, wohingegen sich die bewirtschaftete Fläche bei den Nebenerwerbsbetrieben überwiegend auf weniger als 10 ha beläuft.

Im Plangebiet sind zwölf Aussiedlerhöfe dargestellt, davon fünf in der Gemeinde Waldstetten und sieben in der Gemeinde Schwäbisch-Gmünd. Aufgenommen wurden nur die Höfe, die in Nachbarschaft zu vorhandenen oder geplanten Siedlungsflächen liegen. Befinden sich geplante Gebiete in der Nähe eines Aussiedlerhofes, wurde dies im dazugehörigen Steckbrief des Umweltberichts berücksichtigt.

Speziell für die Landwirtschaft ist außerdem bei der Planung zu berücksichtigen[46]:

1) Abgrenzung der beanspruchten Wohnbauflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung durch Grünsäume und Gehölze
2) Anpassung des landwirtschaftlichen Wegenetzes an die Bebauung (keine Zufahrt durch Wohn- und Mischgebiete)
3) Abstände zu landwirtschaftlichen Betrieben sind so zu wählen, dass diese in Ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt werden

<u>Flurbilanz 2022</u>

Seit Februar 2023 ist für den Ostalbkreis die Flurbilanz 2022 veröffentlicht. Hierbei handelt es sich um die Weiterentwicklung der Flurbilanz und ersetzt die Wirtschaftsfunktionenkarte.

Grundsätzlich sind die Flächen, die nach der neuen Flurbilanz als Vorbehaltsflur II oder besser eingestuft sind, der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten.

---

[43] Statistisches Landesamt, Stand: 2016

[44] Statistisches Landesamt, Stand: 2010

[45] ebd.

[46] Landesbauernverband in Baden-Württemberg e.V. (LBV), Schreiben vom 21.04.2023

Die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange durch die geplanten Flächen ist in nachfolgenden Tabellen dargestellt:

Geplante Wohn- und Mischbauflächen und Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange:

Name Gebiet	Flurbilanz alt	Flurbilanz neu	Begründung
Bargau_BgW1, BgM1, BgGr2	Vorrangflur 2	Vorbehaltsflur I	Gute Einstufung Flurbilanz
Bargau_BgW5	Vorrangflur 2	Vorbehaltsflur I	Gute Einstufung Flurbilanz
Bettringen_BtW3, BtW5, BtW8	Grenzflur	Vorbehaltsflur I	Gute Einstufung Flurbilanz
Gmünd_GdW4	Grenzflur	Vorbehaltsflur II	Gute Einstufung Flurbilanz
Großdeinbach (Kl.Deinb.)_GbW6	Vorrangflur 2	Vorbehaltsflur II	Gute Einstufung Flurbilanz
Großdeinbach_GbW3, GbGr2	Vorrangflur 2	Vorbehaltsflur I	Gute Einstufung Flurbilanz
Großdeinbach_WzW2	Vorrangflur 2	Vorbehaltsflur II	Gute Einstufung Flurbilanz
Herlikofen_HkM1	Vorrangflur 2	Vorbehaltsflur I	Gute Einstufung Flurbilanz
Herlikhofen_HkW3	Grenzflur	Vorbehaltsflur II	Besondere agrarstrukturelle Bedeutung
Lindach_LiW5	Grenzflur	Vorbehaltsflur II	Gute Einstufung Flurbilanz
Metlangen_MeM1	Grenzflur	Vorbehaltsflur I	Gute Einstufung Flurbilanz
Rechberg_RbW3	Grenzflur	Grenzflur	Besondere agrarstrukturelle Bedeutung
Straßdorf_SdW3	Grenzflur	Vorbehaltsflur I	Gute Einstufung Flurbilanz, Besondere agrarstrukturelle Bedeutung
WeileridB_WrM1	Grenzflur	Vorbehaltsflur I	Gute Einstufung Flurbilanz
WeileridB _WrW3	Grenzflur	Vorbehaltsflur II	Gute Einstufung Flurbilanz, Besondere agrarstrukturelle Bedeutung
WeileridB_WrM2	Grenzflur	Vorbehaltsflur II	Gute Einstufung Flurbilanz, Einzel-betriebliche Betroffenheit
Wetzgau_Rehnenh._WzW1	Grenzflur	Vorbehaltsflur II	Gute Einstufung Flurbilanz, Einzelbetriebliche Betroffenheit
Waldstetten_WaW1	Grenzflur	Vorbehaltsflur II	Gute Einstufung Flurbilanz, Einzel-betriebliche Betroffenheit
Weilerstoffel_WsW2	Grenzflur	Vorbehaltsflur II	Gute Einstufung Flurbilanz Schwere Einzel-betriebliche Betroffenheit

Geplante Gewerbeflächen/ Sonderbauflächen / Grünflächen (Sportplatz) / Flächen für Ver- und Entsorgung (Kläranlage) und Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange:

Name Gebiet	Flurbilanz alt	Flurbilanz neu	Begründung
Bargau_BgSO Aspen	Vorrangflur 2	Vorbehaltsflur I	Gute Einstufung Flurbilanz, Übersteigt den errechneten Flächenbedarf, Enormer Flächenentzug, Weiterer Flächenentzug durch externe Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen
Gmünd_GdSO	Grenzflur	Vorbehaltsflur I	Gute Einstufung Flurbilanz
Gmünd_GdV1	Grenzflur	Vorrangflur	Sehr gute Einstufung Flurbilanz
Großdeinbach_GbGr1	Vorrangflur 2	Vorbehaltsflur I	Besondere agrarstrukturelle Bedeutung
Großdeinbach_GbV1	Grenzflur	Nicht bewertet, aber als Vorbehaltsflur II einzustufen	Besondere agrarstrukturelle Bedeutung
Hussenhofen HhG3	Vorrangflur 2	Vorbehaltsflur I	Gute Einstufung Flurbilanz
Lindach_LiG3	Vorrangflur 2	Vorbehaltsflur I	Gute Einstufung Flurbilanz, Besondere agrarstrukturelle Bedeutung
Waldstetten_WaG1	Vorrangflur 2	Vorbehaltsflur II	Gute Einstufung Flurbilanz Einzelbetriebliche Betroffenheit

Geplante PV-Flächen und Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange:

Name Gebiet	Flurbilanz alt	Flurbilanz neu	Begründung
11 - Südlich Gügling	Grenzflur	Vorbehaltsflur I	Gute Einstufung Flurbilanz
13 - Östlich Lindach	Grenzflur	Vorbehaltsflur I	Gute Einstufung Flurbilanz, Besondere agrarstrukturelle Bedeutung, Hoher Flächenentzug
16 - Nördlich Bargau	Vorrangflur 2	Vorbehaltsflur I	Gute Einstufung Flurbilanz
18 - Hussenhofen Ost	Grenzflur	Vorbehaltsflur I	Gute Einstufung Flurbilanz

10.4 Forstwirtschaft

Für die Abgrenzung der dargestellten Waldflächen wurden die Waldflächen aus dem ALKIS und den Daten zu Waldeigentumsarten (zur Verfügung gestellt von LFV). Diese wurden außerdem um die Flächen der Waldfunktionenkartierung ergänzt und mit aktuellen Luftbildern abgeglichen. Es wurden Waldflächen hinzugefügt, die zwar in den Datensätzen nicht vorhanden sind, jedoch nach dem Ergebnis eigener Erhebungen als Wald genutzt werden. Die Flächen entsprechen deshalb weitgehend der tatsächlichen Nutzung, eine Übereinstimmung mit den in den Forstbehörden als Wald definierten Flächen ist daher nicht überall gegeben.

Laut Statistischem Landesamt sind in Schwäbisch Gmünd 3.854 ha Waldfläche vorhanden und in Waldstetten 568 ha, dies entspricht 33,9 bzw. 27,1% des Gemeindegebiets[47].

Eine Inanspruchnahme von Wald für Siedlungszwecke ist lediglich an zwei Stellen vorgesehen, in Wetzgau (WzS1) und in der Kernstadt (GdM4).

Hervorzuheben sind die nach § 30a LWaldG (Landeswaldgesetz Baden-Württemberg) ausgewiesenen Schonwälder. Dabei handelt es sich um Waldreservate, in denen schützenswerte Waldbestände, Waldgesellschaften oder Biotopkomplexe erhalten werden sollen. Die Wälder werden zu diesem Zweck in einer Bewirtschaftungsform unterhalten.

Schonwälder gibt es an drei Stellen im Plangebiet: in Waldstetten östlich des Ortsteils Wißgoldingen, in Schwäbisch Gmünd südöstlich von Weiler unterhalb des Zwerenbergs und am Hardt im Buchhölzle.

Gebäude müssen nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) von Wäldern einen Abstand von 30 m einhalten, es sei denn, im Bebauungsplan wird eine abweichende Regelung getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nur um eine Ausnahme handeln darf. Sind Baugebiete davon betroffen, wird im Umweltbericht in den jeweiligen Gebietsbeschreibungen darauf hingewiesen.

Ebenso ist bei nachfolgenden Planungen darauf zu achten, dass bestehende Holzabfuhrwege für Langholzfahrzeuge berücksichtigt werden. Sofern diese möglicherweise durch ein neues Wohngebiet führen, müssen neue Alternativen geschaffen werden.

Bzgl. weiterer Ausführungen (Waldfunktionenkartierung, Waldumwandlung) wird auf den Umweltbericht Kap. B2.4.13 „Wald/Forstwirtschaft“ verwiesen.

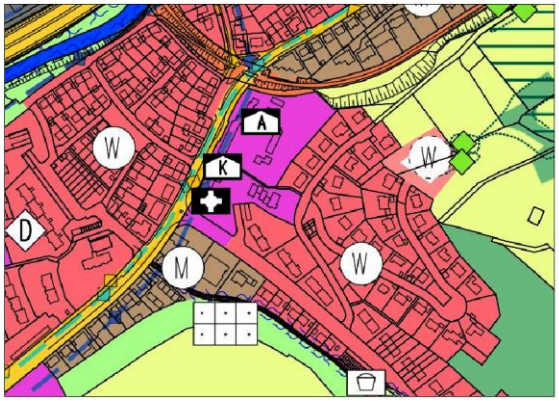
[47] Statistisches Landesamt, Stand: 31.12.2009

11. Übersicht über Planänderungen aufgrund bestehender Nutzungen

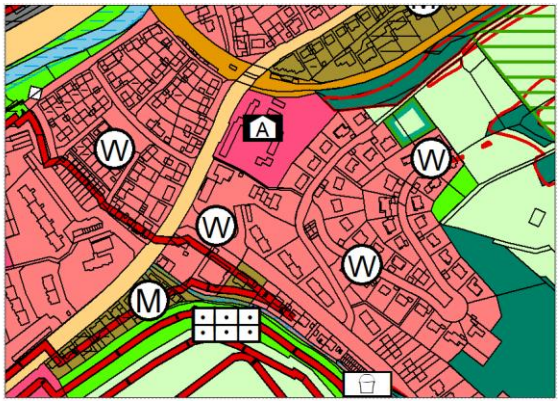
In einigen Fällen muss der Flächennutzungsplan entsprechend zwischenzeitlich aufgestellter Bebauungspläne berichtigt werden. In anderen Fällen sind die Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplans durch die Realität überholt worden oder es ist eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt. Alle Änderungen, bei denen es sich nicht um geplante Maßnahmen, sondern um Anpassungen an den Bestand bzw. eine Übernahme der bisherigen Flächennutzungsplanänderungen handelt, sind nachfolgend dargestellt (Hinweis: die im Flächennutzungsplan 2022 enthaltenen „weißen Flächen“ sind mittlerweile Bestand und werden nicht eigens aufgeführt):

Gmünd, Stadt

FNP 2022

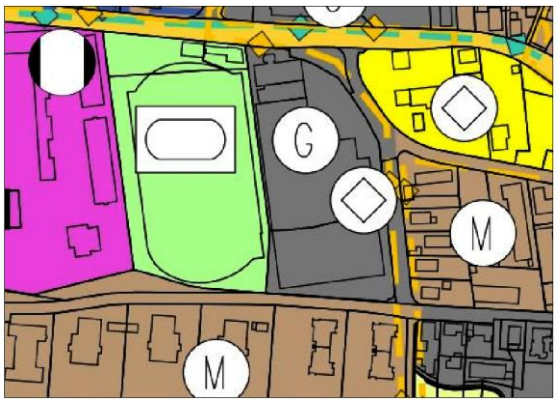


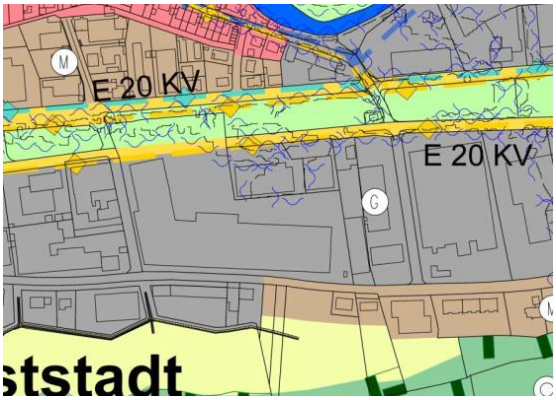
FNP 2035 Entwurf



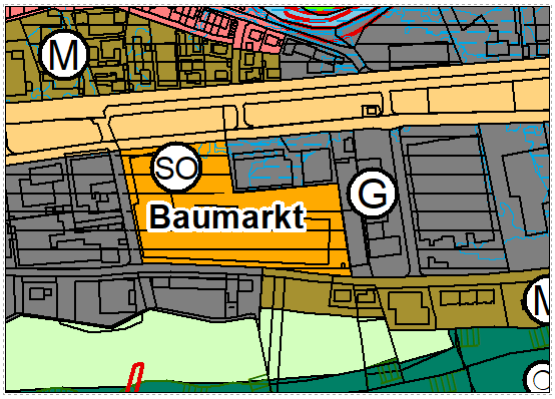
Flächennutzungsplanänderung (Berichtigung): Änderung Eugen-Bolz-Straße, Bebauungsplan "Am Studentenwäldle" An dieser Stelle wurde der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Dabei wurden Teilflächen jeweils einer Mischbaufläche und einer Gemeinbedarfsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem wurde der Bebauungsplan „Am Studentenwäldle“ am 10.12.2015 rechtskräftig.

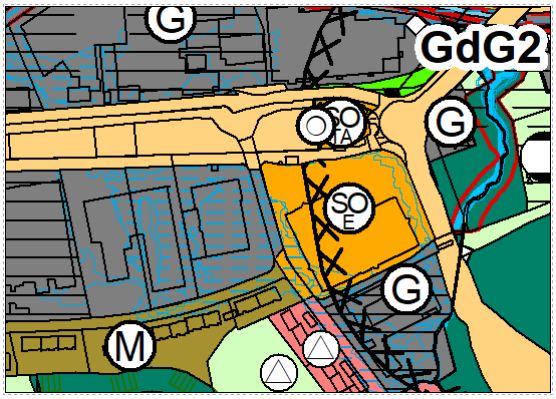
FNP 2022





FNP 2035 Entwurf





Flächennutzungsplanänderungen (Berichtigungen): Am Universitätspark; Benzholzstraße Mitte Änderung; Tankstelle Verteiler Ost; Darstellung des Bereichs südlich der Buchstraße als Verkehrsfläche

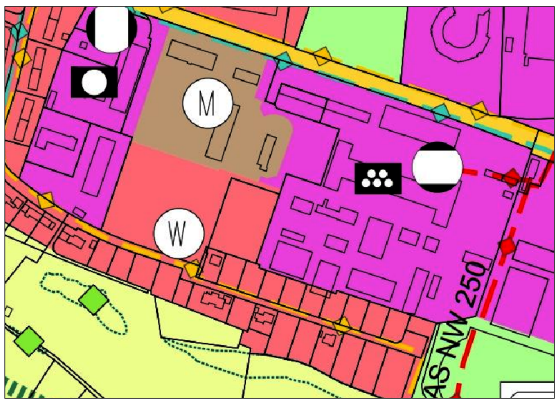
„Am Universitätspark“, rechtskräftig seit 04.07.2019: Darstellung als Mischbaufläche;

„Benzholzstraße-Mitte Änderung“, rechtskräftig seit 26.10.2011: Darstellung als Sonderbaufläche;

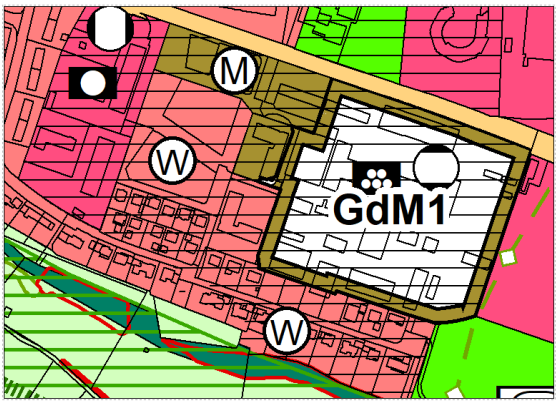
"Tankstelle Verteiler Ost", rechtskräftig seit 28.04.2016, Darstellung als Sonderbaufläche;

Bereich südlich der Buchstraße: Anpassung an Bebauungsplan „Umgestaltung Buch-/Benzholzstraße“ rechtskräftig seit 14.10.2004, Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parken): Darstellung als Verkehrsfläche

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf

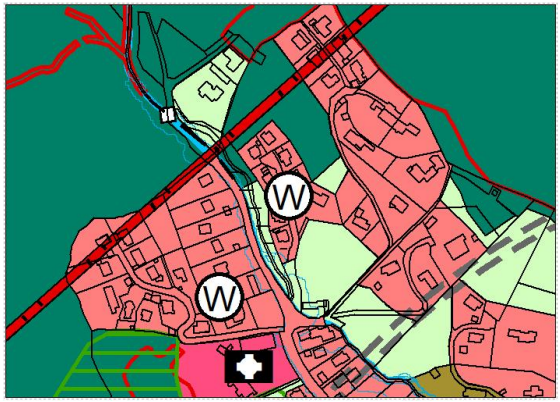


Flächennutzungsplanänderung (Berichtigung): Neues Wohnen Sonnenhügel

Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Neues Wohnen Sonnenhügel“, rechtskräftig seit 06.06.2019.

FNP 2022

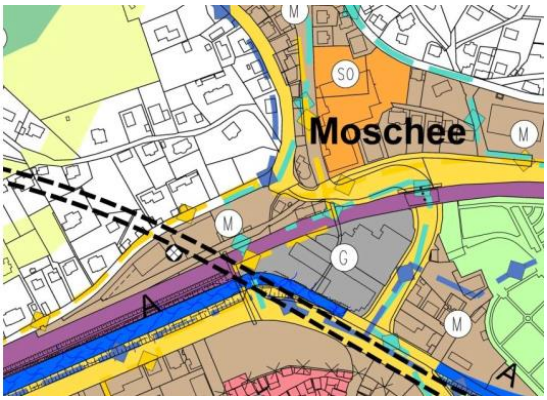
FNP 2035 Entwurf



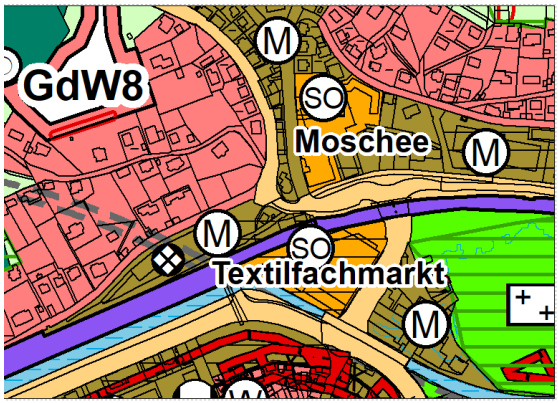
Flächennutzungsplanänderung (Berichtigung): Im Taubental II

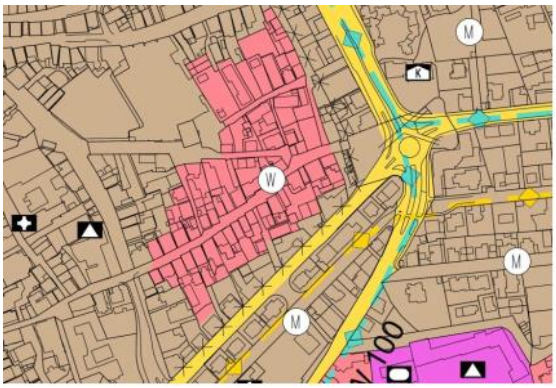
Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Im Taubental II“, rechtskräftig seit 11.08.2016.

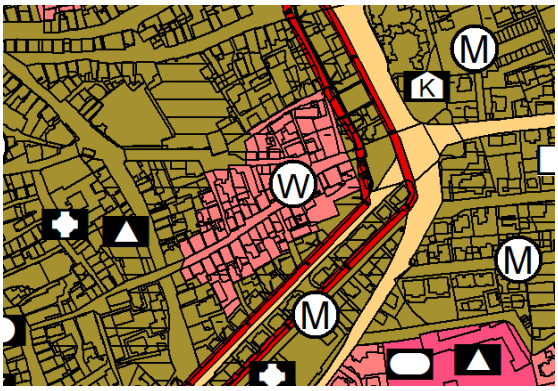
FNP 2022



FNP 2035 Entwurf





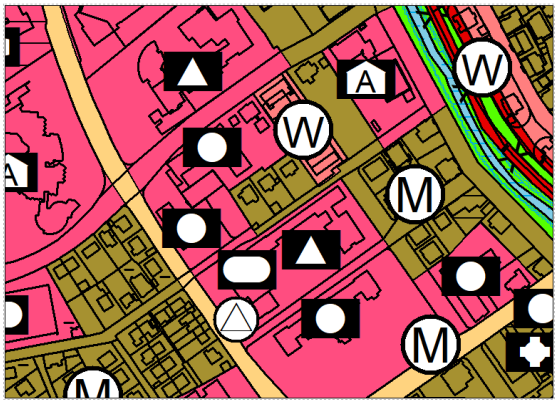


Flächennutzungsplanänderung (Berichtigung): Modehaus an der Rems; Am Wasserturm

Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Modehaus an der Rems“, rechtskräftig seit 04.12.2014 und gem. Bebauungsplan „Am Wasserturm“, rechtskräftig seit 21.11.2013: Wohnbaufläche als Mischbaufläche.

FNP 2022

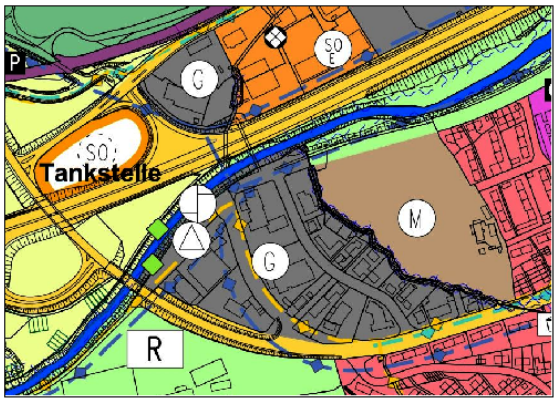
FNP 2035 Entwurf



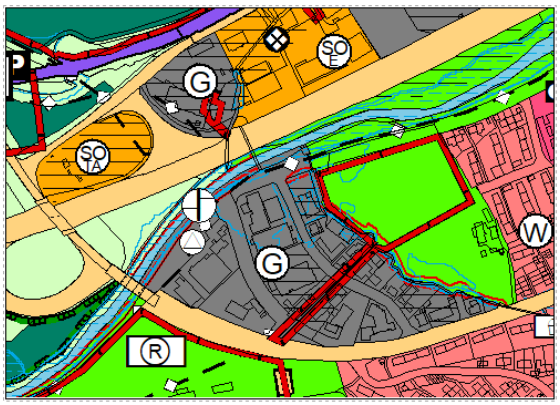
Flächennutzungsplanänderung (Berichtigung): Wohnen im Mörike-Park

Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Wohnen im Mörike-Park“, rechtskräftig seit 15.10.2015.

FNP 2022

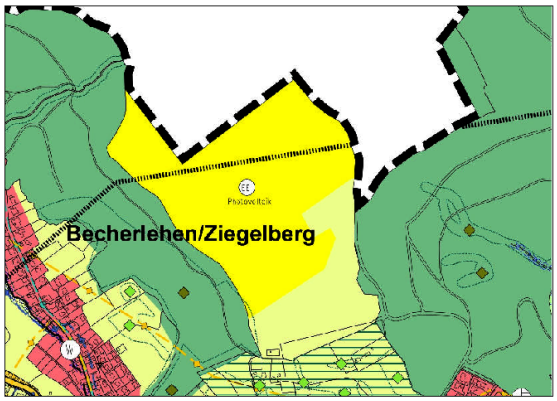


FNP 2035 Entwurf



<u>Gmünd Weststadt:</u> „Tankstelle Verteiler West“, rechtskräftig seit 28.11.2013, Außerdem Darstellung des Bereichs „Deutenbach“ als bestehende Grünfläche (rechtskr. FNP: gemischte Baufläche)

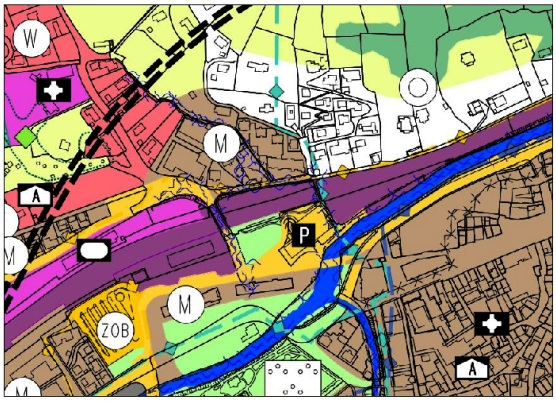
FNP 2022



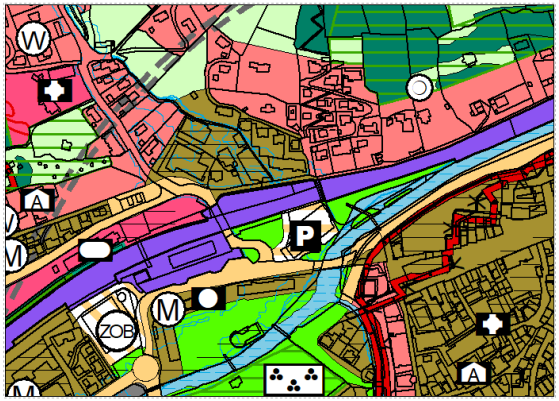
FNP 2035 Entwurf

<u>Anpassung</u> „Solarpark Mutlanger Heide“ (rechtskräftig seit 22.11.2012) gemäß tatsächlicher Flächenausdehnung der Fläche für die Fotovoltaikanlage des Bebauungsplans.

FNP 2022

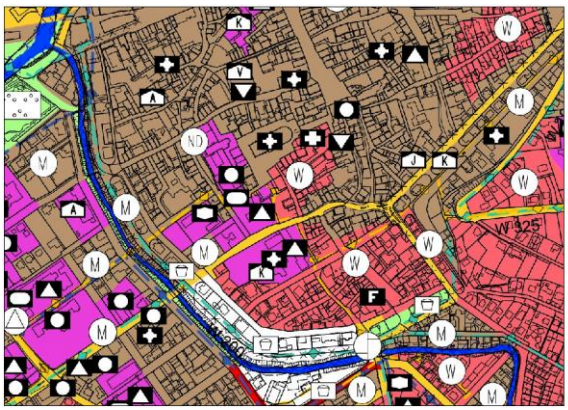


FNP 2035 Entwurf



Anpassung an die de-facto-Nutzungen im Bereich des Gmünder Bahnhofs:

FNP 2022

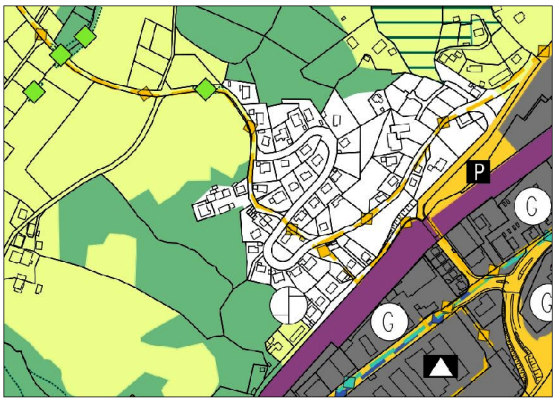


FNP 2035 Entwurf

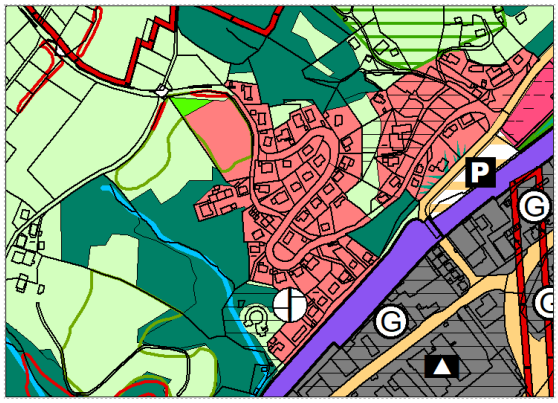
Anpassung der Darstellungen im Bereich des Josephs-Bachs:

Anpassungen Verlauf Josefsbach, (Renaturierungsmaßnahmen) Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Ring“, rechtskräftig seit 25.05.2000 als Wohnbaufläche

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf

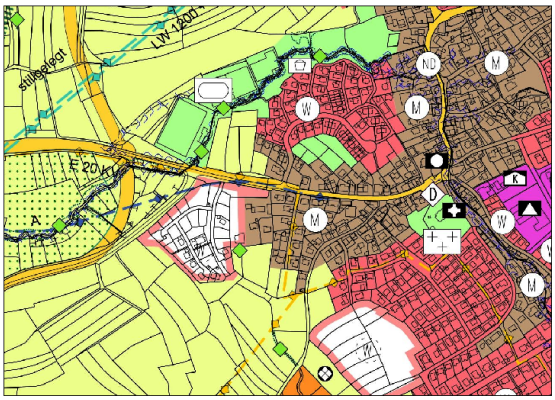


Die Wohnsiedlung am Vogelhof wurde in nordwestliche Richtung erweitert. Die im FNP 2022 noch dargestellten Weißflächen sind tatsächlich bebaut und werden jetzt als Bestand (Wohnen) dargestellt.

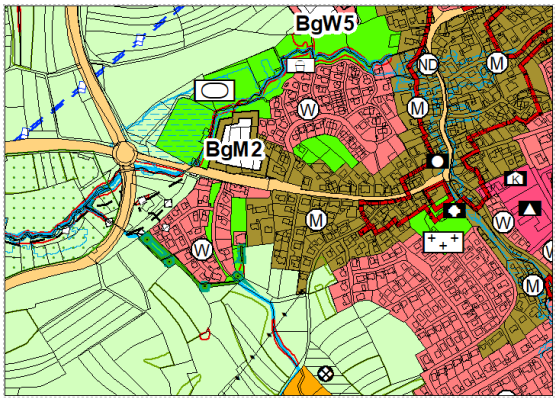
Fläche im Nordwesten: Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Wohnen am Vogelhof“, rechtskräftig seit 30.07.2020.

Bargau

FNP 2022

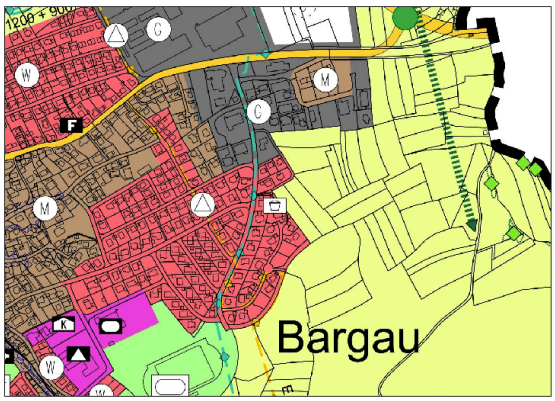


FNP 2035 Entwurf

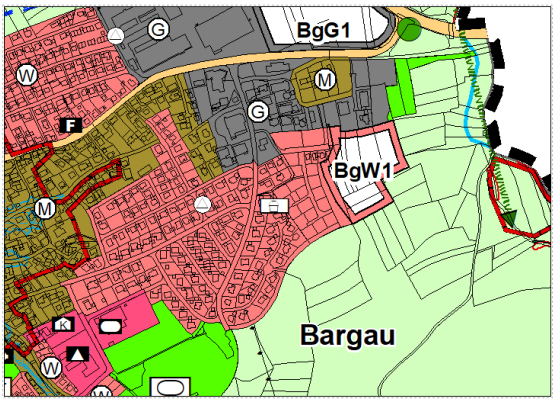


Am Litzenbühl II: Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Am Litzenbühl II“, rechtskräftig seit 31.01.2008.

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf

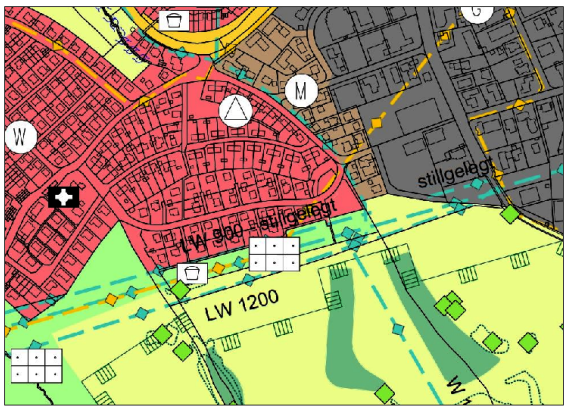


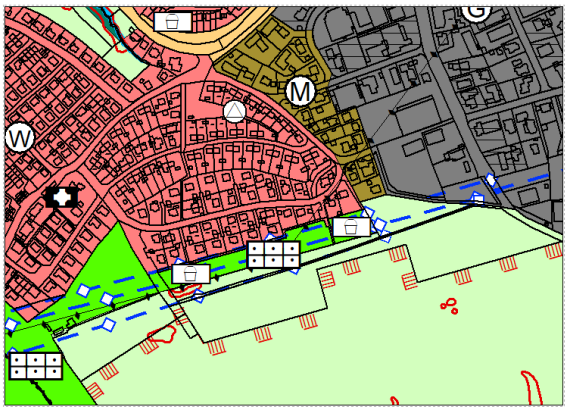
Strutfeld 2. Erweiterung: Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Strutfeld 2. Erweiterung“, rechtskräftig seit 07.03.2019.

Bargau, Strutfeld III: Südlich der Ortsdurchfahrtsstraße wurde eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Strutfeld“ in östliche Richtung ermöglicht.

Bargau, Strutfeld Gewerbe 3. Erweiterung: Der Bebauungsplan wurde inzwischen genehmigt und wird künftig als Bestand (Gewerbe- und Grünfläche) dargestellt.

Bettringen





Flächennutzungsplanänderung (Berichtigung): Goldmorgen 1. Änderung

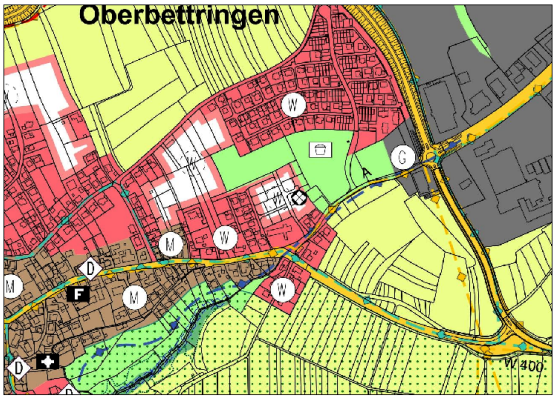
Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Goldmorgen, 1.Änderung“, rechtskräftig seit 15.12.2011 (Spielplatz).

FNP 2022

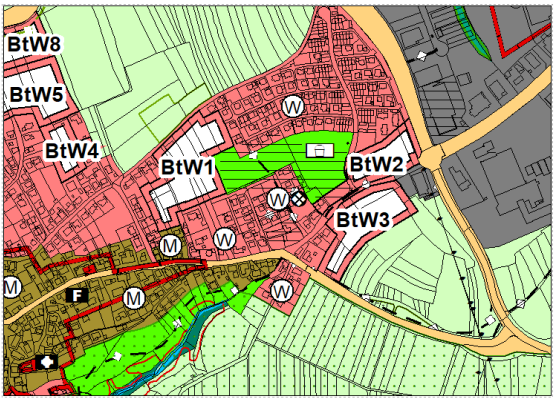
FNP 2035 Entwurf

Gügling: Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungspläne „Gügling Nord II“, rechtskr. seit 21.06.07, „Gügling Nord III“, rechts. seit 30.08.18 und „Gügling Nord IV“, rechts. Seit 28.10.22

FNP 2022

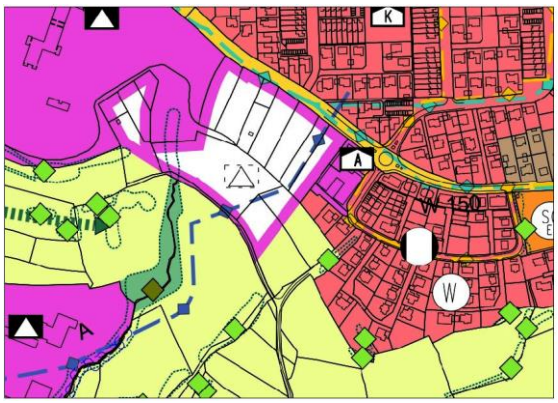


FNP 2035 Entwurf

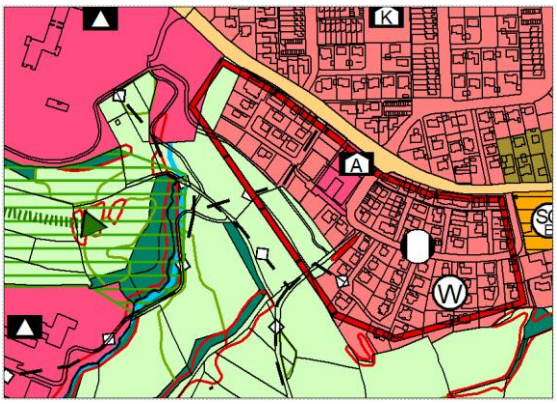


Meisenweg: Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Meisenweg“, rechtskräftig seit 04.08.2011 als bestehende Wohnbaufläche.

FNP 2022



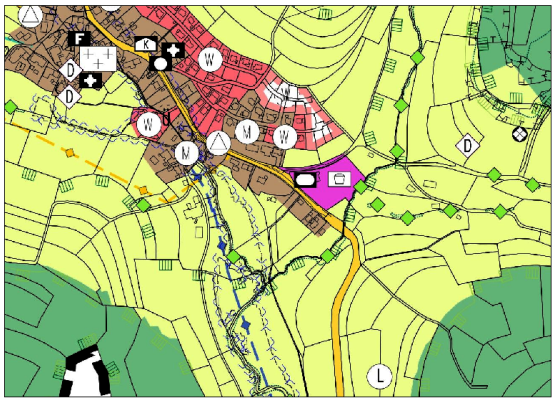
FNP 2035 Entwurf



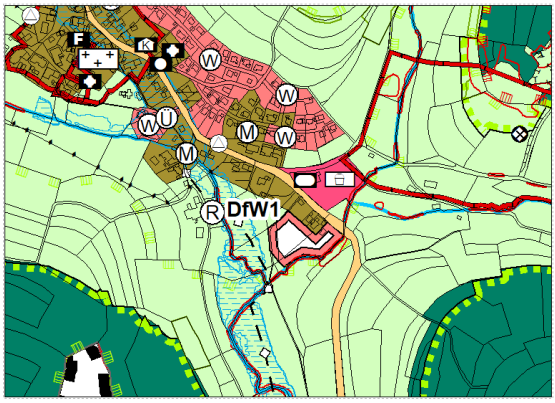
Steighalden: Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan, rechtskräftig seit 21.06.2018 als bestehende Wohnbaufläche (zuvor geplante Fläche für Gemeinbedarf).

Degenfeld

FNP 2022



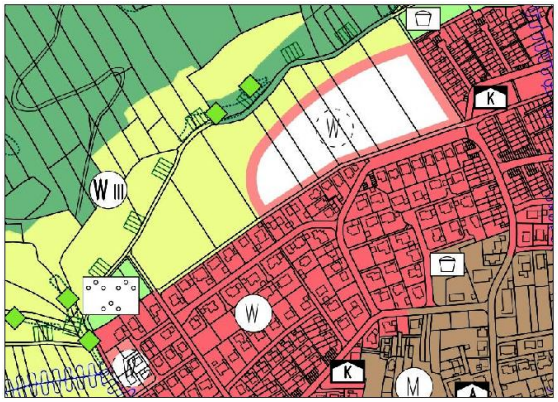
FNP 2035 Entwurf



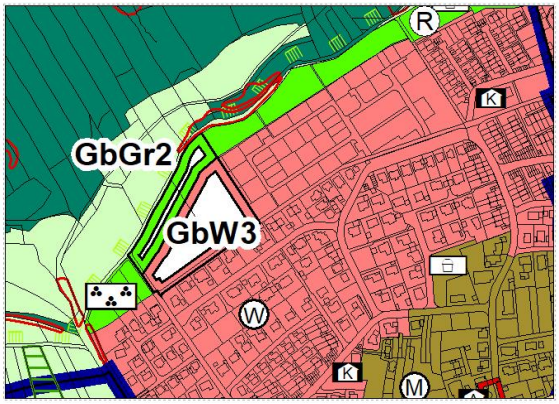
Hungerbühl II: Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Hungerbühl II“, rechtskräftig seit 20.06.2003 als bestehende Wohnbaufläche.

Großdeinbach

FNP 2022

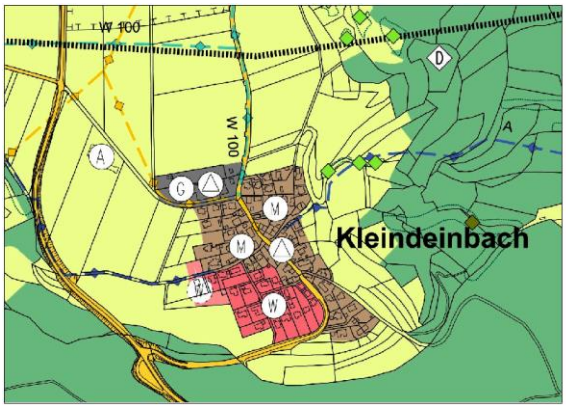


FNP 2035 Entwurf

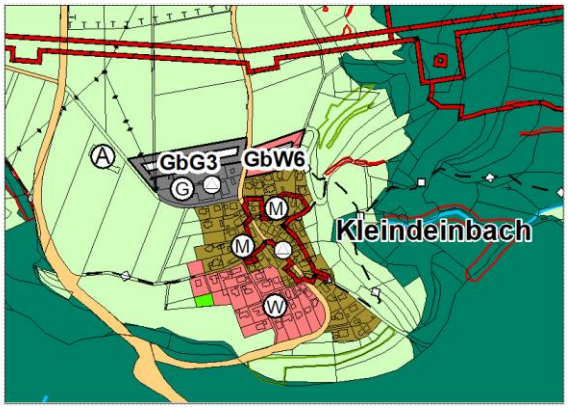


Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungspläne „Holder II“, rechtskräftig seit 13.08.2020 und „Hinter der Kirche - Erweiterung“, rechtskräftig seit 07.02.2013 als bestehende Wohnbaufläche.

FNP 2022

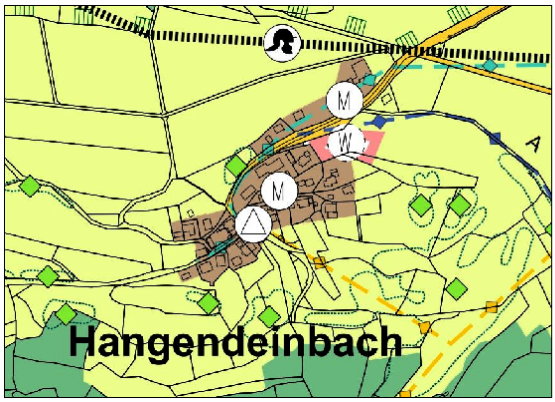


FNP 2035 Entwurf

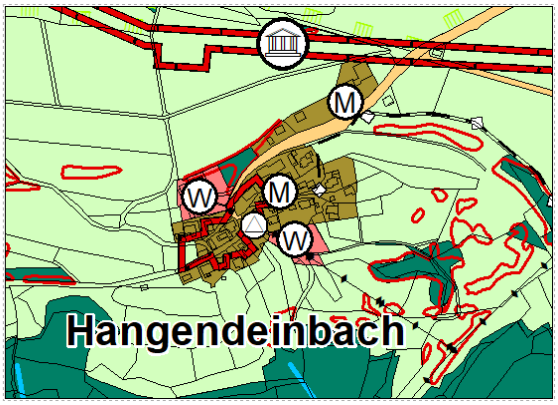


Kleindeinbach: Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Taubenäcker II“, rechtskräftig seit 05.08.2010 als bestehende Wohnbaufläche (mit Wohngrün).

FNP 2022



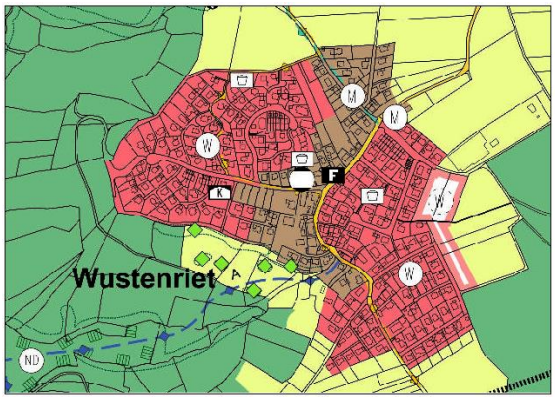
FNP 2035 Entwurf



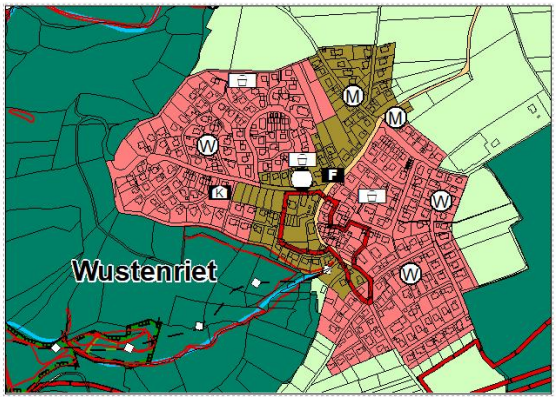
Hangendeinbach: Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Hangendeinbach-Nordwest“, rechtskräftig seit 13.06.2013 und „Hangendeinbach, südl. Erweiterung“, rechtskräftig seit 14.12.2017. Außerdem Wegfall der geplanten Wohnbaufläche im Osten.

Großdeinbach / Wustenriet

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Neue Hofwiesen“, rechtskräftig seit 17.12.2015. Außerdem ist der Bolzplatz im Süden fortan als Bestand dargestellt.

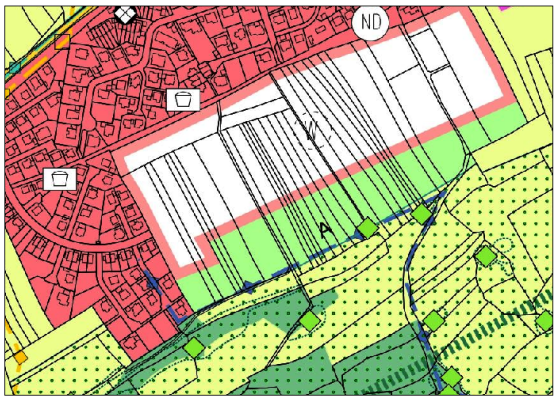
Herlikofen

FNP 2022

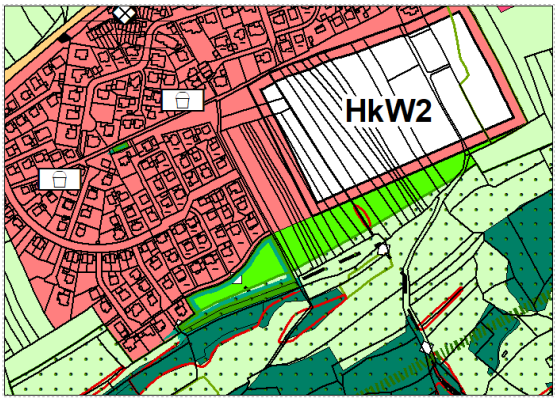
FNP 2035 Vorentwurf

Neugärten 3. Erweiterung: Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Neugärten 3. Erweiterung“, rechtskräftig seit 20.09.2018 (Gewerbefläche und Sonderbaufläche) und Neugärten 4. Erweiterung (derzeit im Verfahren)

FNP 2022



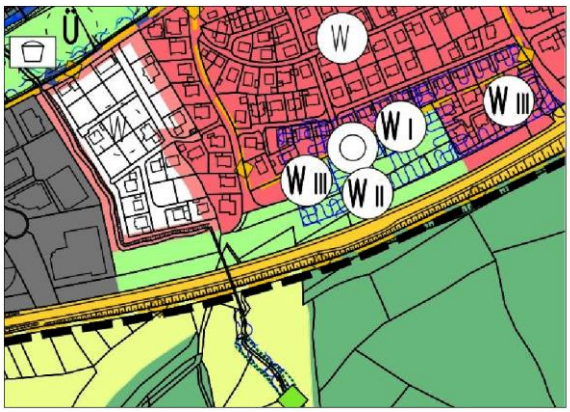
FNP 2035 Vorentwurf



Gmünder Feld: Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Gmünder Feld II“, rechtskräftig seit 13.06.2013 und „Gmünder Feld III“, rechtskräftig seit 30.07.2020.

Hussenhofen

FNP 2022 FNP 2035 Vorentwurf



Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Blätteräcker Erweiterung“, rechtskräftig seit 18.12.2008 und „Teckstraße Süd“, rechtskräftig seit 09.05.2019.

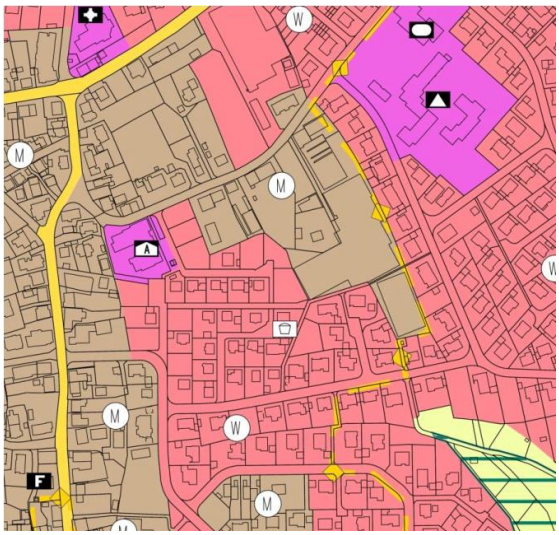
FNP 2022 FNP 2035 Vorentwurf

Flächennutzungsplanänderung (Berichtigung): Solarpark Gügling, Bebauungsplan „Gügling Nord IV“

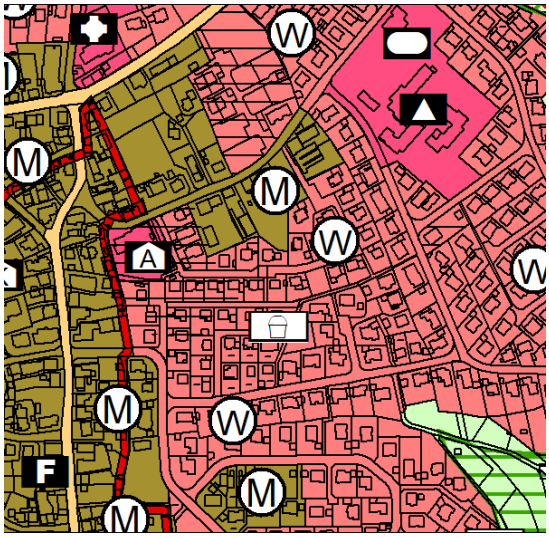
Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Solarpark Gügling“, rechtskräftig seit 26.04.2018 und Bebauungsplan „Gügling Nord IV“, , rechtskräftig seit 28.10.2021.

Lindach

FNP 2022



FNP 2035 Vorentwurf

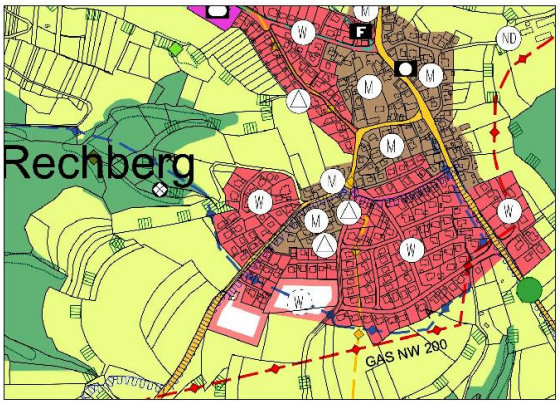


Flächennutzungsplanänderung (Berichtigung): Neue Gärten; Neues Wohnen an der Osterlängsstraße

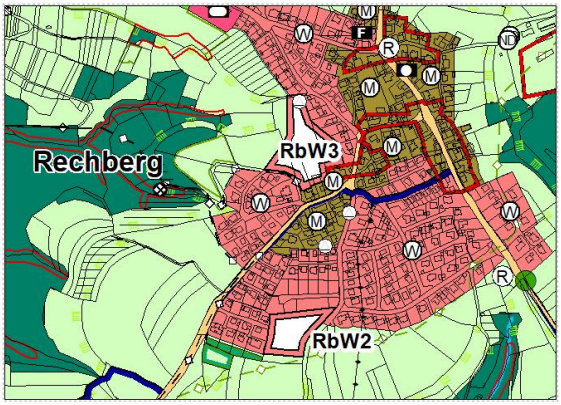
Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplänen „Neue Gärten“, rechtskräftig seit 19.12.2013 und „Neues Wohnen an der Osterlängstraße“, rechtskräftig seit 16.11.2017: Änderung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche.

Rechberg

FNP 2022

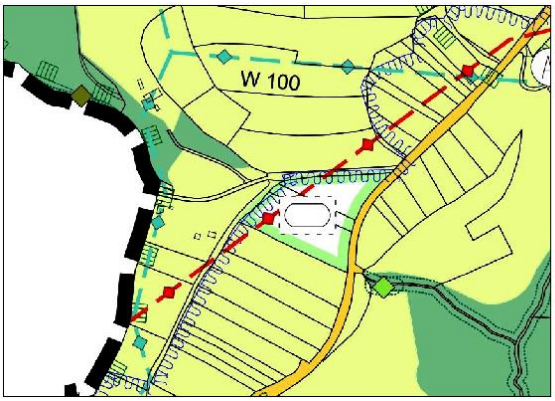


FNP 2035 Entwurf



Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungspläne „Hartäcker IV“, rechtskräftig seit 14.06.2012 und „Hartäcker V“, rechtskräftig seit 14.03.2019 als bestehende Wohnbaufläche.

FNP 2022

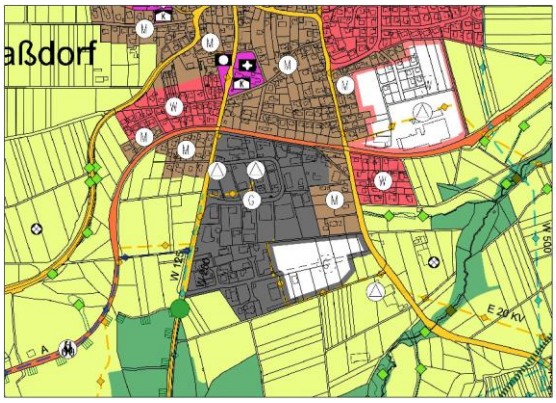


FNP 2035 Entwurf

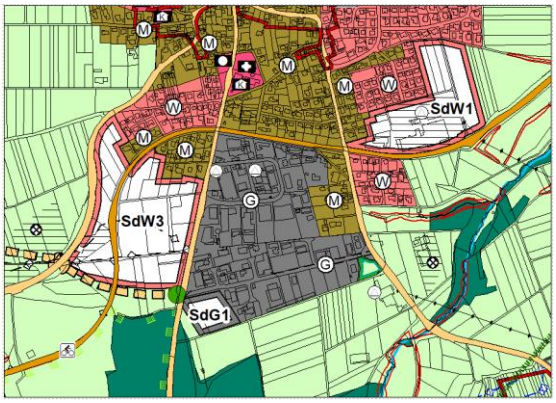
Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Neuer Sportplatz Rechberg“, rechtskräftig seit 14.06.2012 als Bestand.

Straßdorf

FNP 2022

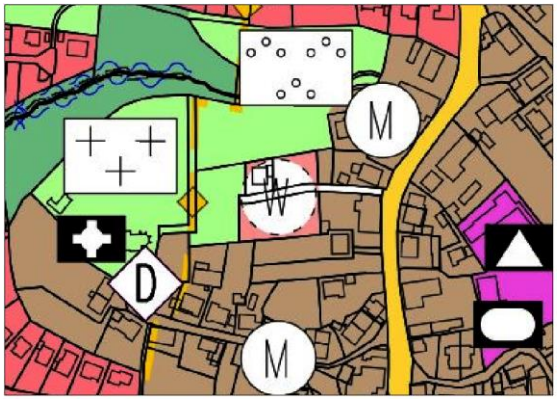


FNP 2035 Entwurf

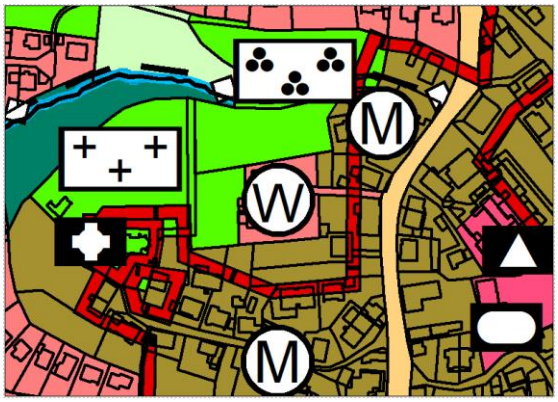


Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungspläne „Straßdorf Süd - 2. Erweiterung“, rechtskräftig seit 24.01.2013, „Emerland I“, rechtskräftig seit 19.05.2011 und „Emerland II“, rechtskräftig seit 21.04.2016 als bestehende Gewerbe- bzw. Wohnbaufläche.

FNP 2022

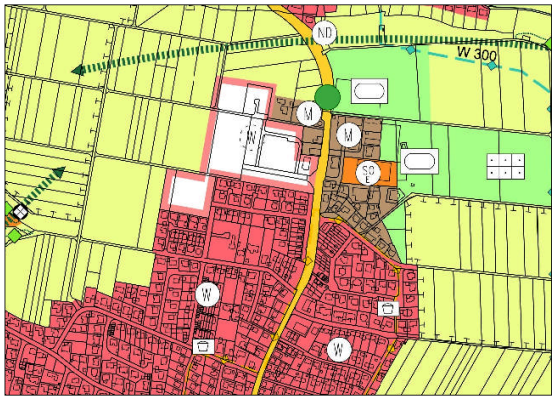


FNP 2035 Entwurf

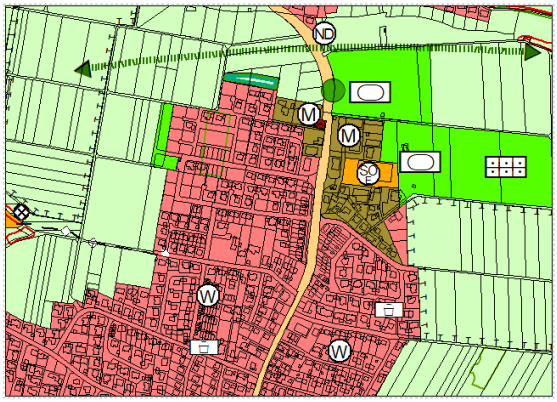


Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Am Friedhof“, rechtskräftig seit 18.02.2010. als bestehende Wohnbaufläche.

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



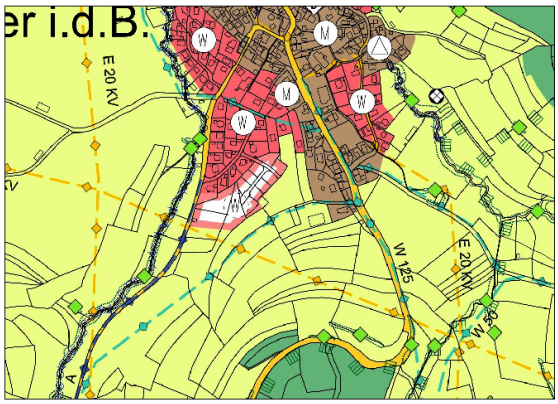
Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Käppelesäcker III“, rechtskräftig seit 30.08.2012 und „Käppelesäcker IV“, rechtskräftig seit 13.02.2020, sowie die Klarstellungs- und Ergänzungsatzung „Költhaldenstraße“, rechtskräftig seit 23.01.2020 (im Osten) als bestehende Wohnbaufläche.

<u>Straßdorf Metlangen / Reitprechts: -</u>

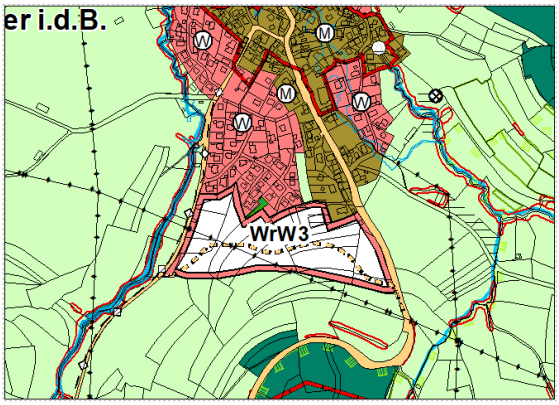
-

Weiler i.d.B

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Flächennutzungsplanänderung (Berichtigung): Unterm Bilsen 2. Änderung

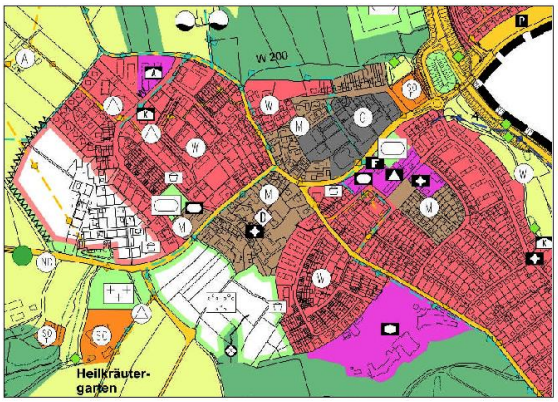
Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Unterm Bilsen 2. Erweiterung“, rechtskräftig seit 18.07.2019.

Hertlinsweiler:

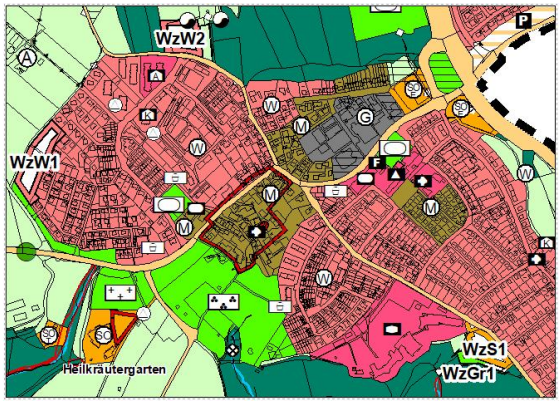
-

Wetzgau-Rehnenhof

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplänen:

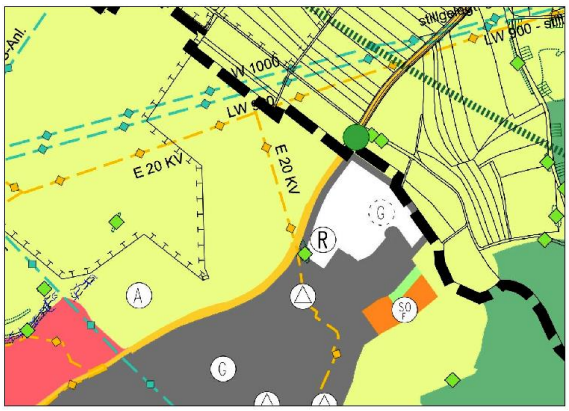
„Wetzgau West I Änderung“, rechtskräftig seit 16.10.2010 und „Wetzgau West II“, rechtskräftig seit 19.02.2015, als bestehende Wohnbaufläche

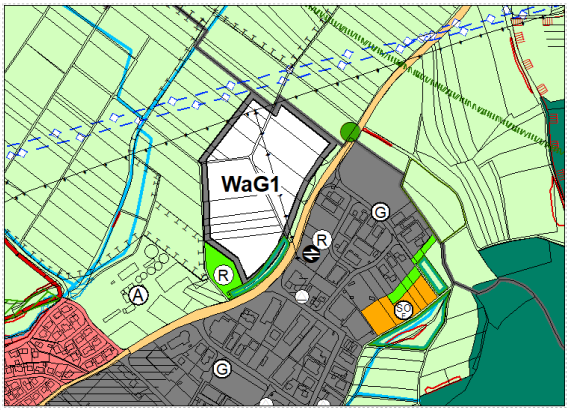
„Lebensmittelmarkt Rehnenhof“, rechtskräftig seit 29.11.2018.

Außerdem wurde das Erlebniszentrum Himmelsgarten als Bestand dargestellt.

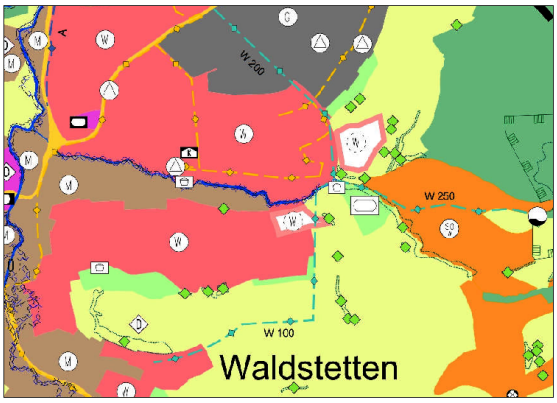
Waldstetten

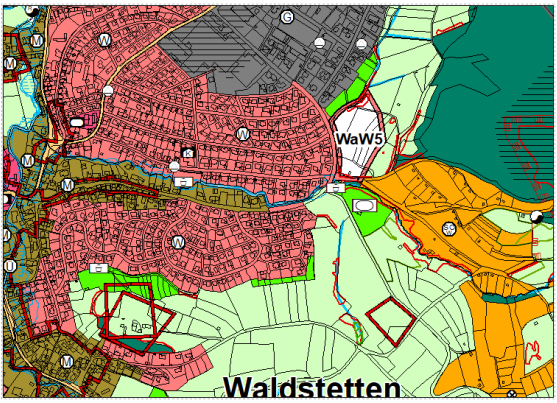
FNP 2022 FNP 2035 Entwurf



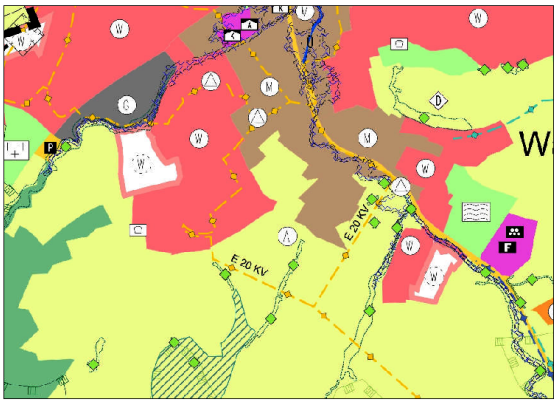


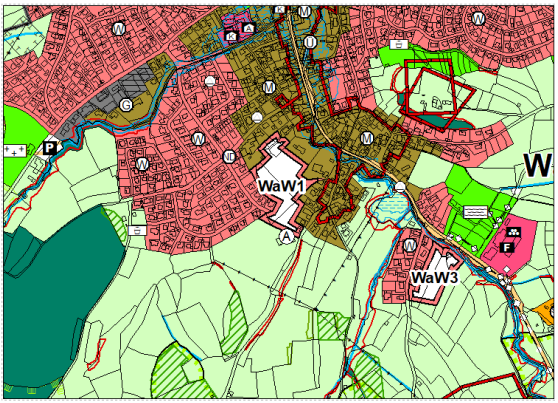
Bebauungsplan „Fehläcker 2. Bauabschnitt“, Erweiterung“, rechtskräftig seit 07.03.2013





Bebauungsplan „Wolfsgasse 3. Erweiterung“, Erweiterung“, rechtskräftig seit 09.03.2012

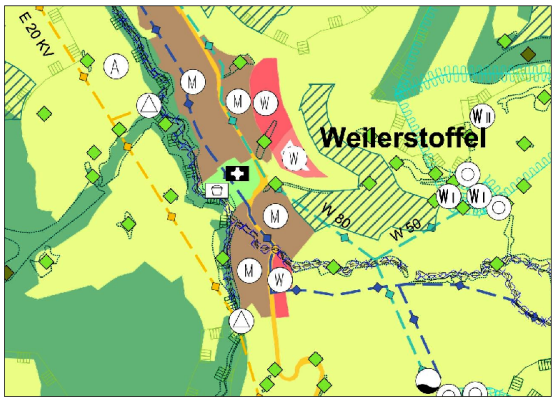




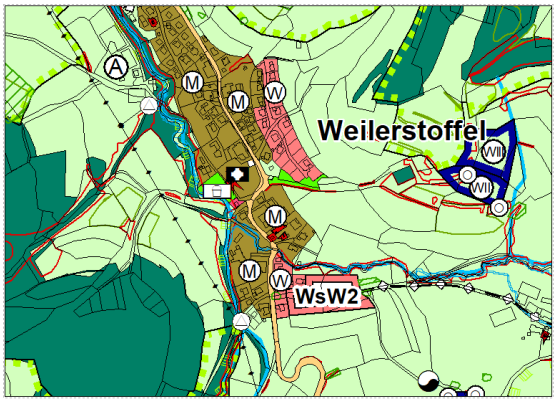
Bebauungsplan „Bronnforst“, Erweiterung“, rechtskräftig seit 20.05.2016

Weilerstoffel

FNP 2022



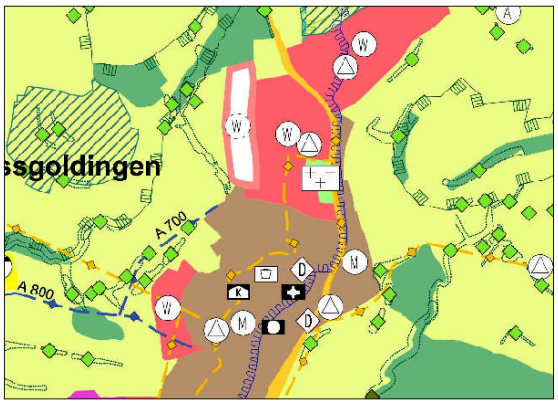
FNP 2035 Vorentwurf



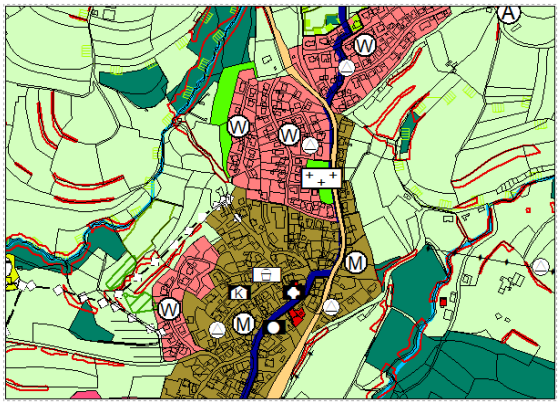
Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplan „Grabenäcker - Erweiterung“, rechtskräftig seit 15.03.2019: als bestehende Wohnbaufläche mit Grünflächen., Außerdem Grünfläche teilweise als bestehende Mischbaufläche (Korrektur)

Wißgoldingen

FNP 2022



FNP 2035 Vorentwurf



Anpassung der Darstellungen gem. Bebauungsplänen:

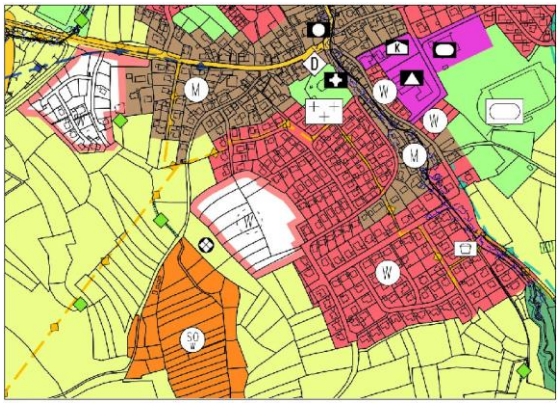
„Dr.-Hofele-Straße West“, rechtskräftig seit 05.06.2009 und „Am Holunderweg“, rechtskräftig seit 03.04.2020, als bestehende Wohn- bzw. Wohn- und Mischbaufläche.

12. Übersicht über die Herausnahme von Flächen aus dem Flächennutzungsplan

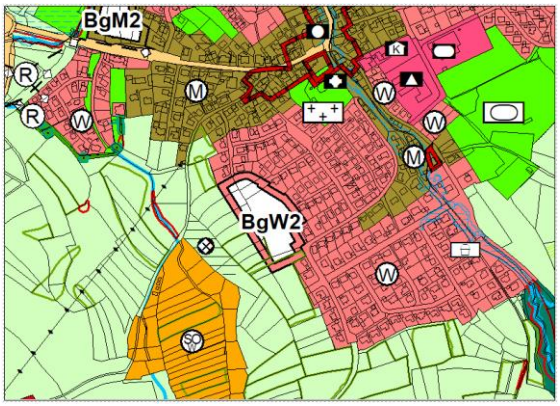
Nachfolgende Bauflächen wurden nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen:

BgW3) Bargau, westl Ortsrand: ehem. geplantes Wohnen

FNP 2022



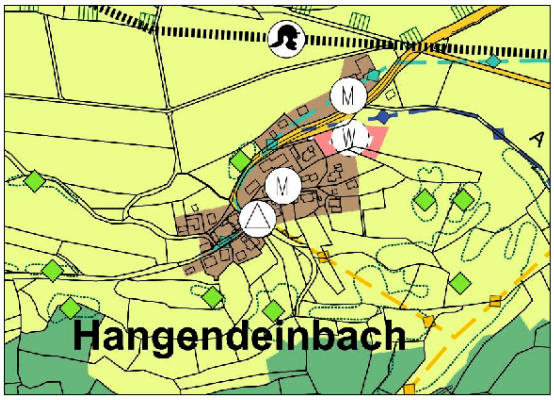
FNP 2035 Vorentwurf



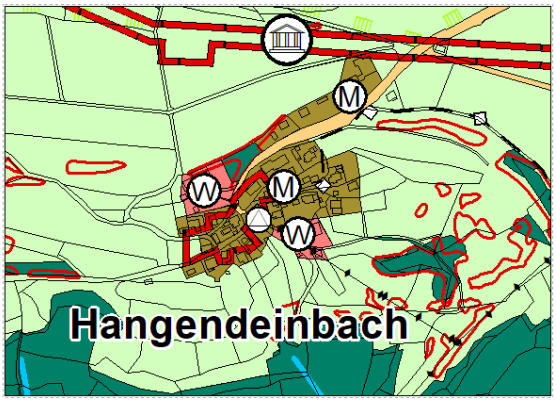
Die Flächen sind ökologisch wertvoll und eine Bebauung würde sich nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Des Weiteren wäre mit einem hohen Ausgleichsbedarf zu rechnen. Die Fläche wird in Zukunft nur in verkleinerter Form als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Großdeinbach, Hangendeinbach (östl.): ehem. geplantes Wohnen

FNP 2022



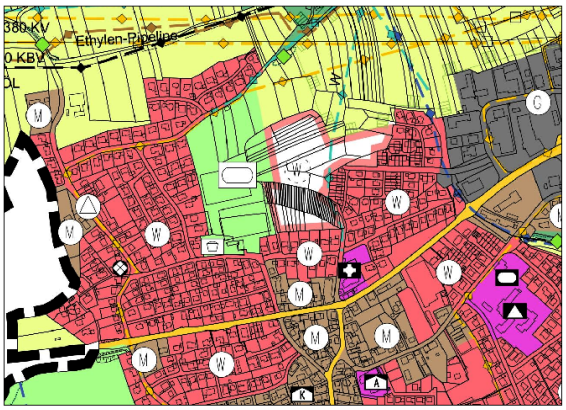
FNP 2035 Vorentwurf



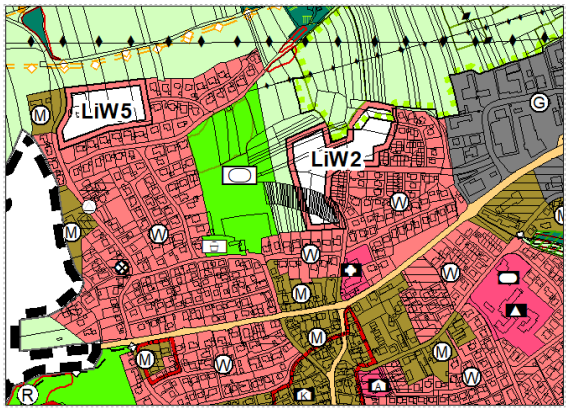
In Hangendeinbach hat sich entgegen dem FNP 2022 eine andere Entwicklung ergeben, weshalb die geplante Wohnbaufläche im Osten nicht mehr weiterverfolgt wird.

LiW2 westl. Teilfläche: ehem. geplantes Wohnen

FNP 2022



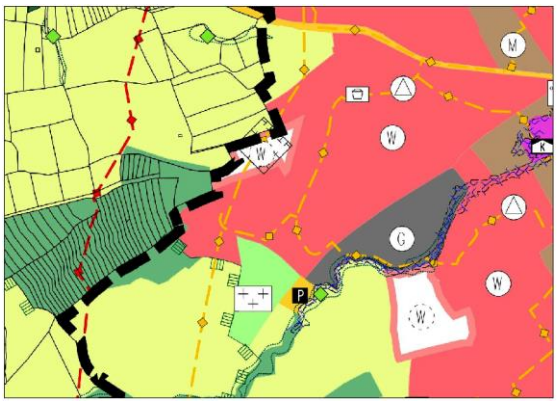
FNP 2035 Entwurf



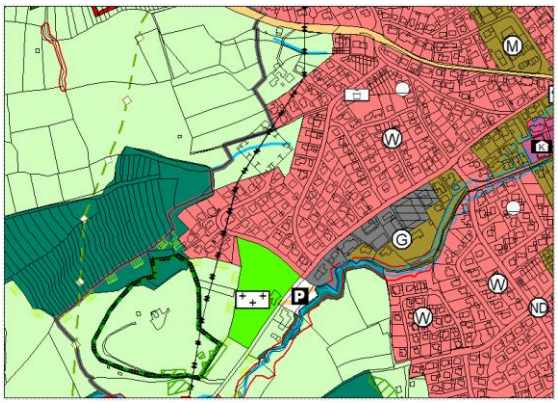
Diese Fläche wurde im Vergleich zum rechtskräftigen FNP 2022 im westlichen Bereich verkleinert.

WaW7) Waldstetten, Herzenklinge/Pfefferweg ehem. geplantes Wohnen

FNP 2022



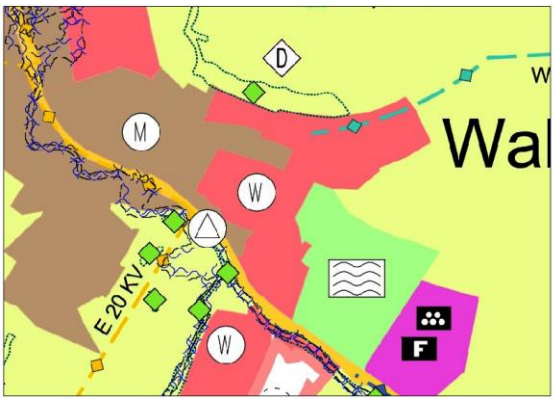
FNP 2035 Entwurf



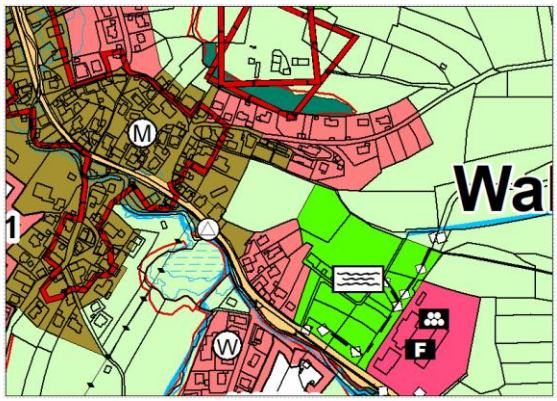
Durch dieses Gebiet läuft ein Bach, der einen starken Einschnitt in das Gelände mit sich bringt. Die Ermöglichung einer Bebauung hätte zur Folge, dass der dortige Bach verdolt und das Gelände umfangreich aufgefüllt werden müsste. Dies hätte erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zur Folge. Obwohl diese Fläche bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist, soll aufgrund der Topographie am Standort keine Wohnbebauung angestrebt werden. Die Fläche wird daher nicht mehr als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Waldstetten, westl. Freibad ehem. Wohnen Bestand

FNP 2022



FNP 2035 Entwurf



Der wirksame Flächennutzungsplan stellte bislang den Bereich westlich des Freibads als bestehende Wohnbaufläche dar. Diese Fläche wird wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.