



Schwäbisch Gmünd, 16.09.2026
Gemeinderatsdrucksache Nr. 092/2026

Vorlage an

Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 175 B X "Margaritenhöhe",
Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Entwurfsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan mit Zeichenerklärung vom 11.08.2026
2. Textliche Festsetzungen vom 11.08.2026
3. Begründung vom 11.08.2026
4. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
5. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 5.1 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 5.2 Regierungspräsidium Freiburg, LGRB
 - 5.3 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 5.4 Landratsamt Ostalbkreis
 - 5.5 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.
 - 5.6 Handwerkskammer Ulm
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 6.1 Einwender 1
 - 6.2 Einwender 2
 - 6.3 Einwender 3
 - 6.4 Einwender 4
 - 6.5 Einwender 5
 - 6.6 Einwender 6
 - 6.7 Einwender 7
7. Adressliste der Einwender (nichtöffentlich)



Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 4) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 175 B X "Margaritenhöhe" werden entsprechend den Anlagen 1 und 2 im Entwurf beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 3 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant in Zusammenarbeit mit der „Genossenschaft der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul aus Untermarchtal e.V.“ die Entwicklung eines Wohnquartiers mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität auf der Schaplachhalde am südlichen Ortsrand der Stadt.

Vorgesehen ist auf einer Fläche mit einer Größe von ca. 3,6 ha ein zentrumsnahes, generationenübergreifendes Wohngebiet, das aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum mit 1000m die Möglichkeit eröffnet, ggf. auf ein Auto ganz zu verzichten.

Das Plangebiet „Margaritenhöhe“ liegt am südlichen Stadtrand von Schwäbisch Gmünd in der direkten Nachbarschaft des Klosters der Franziskanerinnen der ewigen Anbetung

Der hier geltende Bebauungsplan „Bergstraße“ setzt im Planbereich bisher ein „Dorfgebiet“ (MD) und Bauverbotsfläche fest.

Die Erweiterungsfläche soll bei der weiteren Planung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden.

Im Regionalplan 2035 ist das Plangebiet zu großen Teilen als bestehende Siedlungsfläche Wohn- und Mischgebiet dargestellt. Kleinräumig sind durch die Planung Gebiete für die Landwirtschaft (VBG, PS 3.2.3.3 (G)), ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1.1. (Z)) sowie ein regionaler Grünzug (PS 3.1.1 (Z)) betroffen.

Der Regionale Grünzug wird im Randbereich geringfügig überplant. Hierbei handelt es sich um die Teilbereiche der Flurstücke 938/1, 950/4 und 950/5. Da die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge gemäß Abs. 5 dieses Plansatzes im vorliegenden Fall in der kommunalen Bauleitplanung erfolgt, wird das Ziel durch die Planung nicht beeinträchtigt.



Seit dem 3.7.2025 ist der Flächennutzungsplan 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten wirksam. Das Plangebiet ist als bestehende Mischbaufläche und zum Großteil als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

2. Konzeption

Aufgrund der innenstadtnahen Lage ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich Schapplachhalde geplant, um ein zentrumsnahes, generationenübergreifendes Wohngebiet herzustellen.

Die Fläche soll bei der weiteren Planung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden. Der Nutzungsart entsprechend soll ein vielfältiges und breitgefächertes Wohnungsangebot durch die Bebauung mit Eigentumswohnungen, dauerhaften Mietwohnungen sowie altengerechte Wohnungen (selbstbestimmtes Wohnen im Alter) entstehen. 15% der Wohnfläche auf dem Grundstück sollen als sozial geförderter Mietwohnungsbau erstellt werden.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten soll auf eine situationsbedingte Gebäudeausrichtung sowie Einbindung in den vorhandenen Landschaftsraum geachtet werden. Der stadtklimatisch wichtige Kaltluftabfluss muss zwischen den geplanten Gebäuden weiter möglich sein. Der Baum- und Biotopbestand am südlichen Grundstücksabschluss bleibt vollständig erhalten.

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt von Norden über die Bergstraße. Die Hauptzufahrt mit einer Fahrbahnbreite von 5,5m und separatem Gehweg endet an einem Quartiersplatz und teilt sich in zwei Mischverkehrsflächen nach Westen und Osten im Ringsystem.

Entsprechend dem Wohnquartier „Fehrle Gärten“ in der Weststadt wird parallel zum Bebauungsplan mit dem Investor/ Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Wichtige Eckpunkte in dem Vertrag sind:

- Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren (einschließlich aller erforderlichen Gutachten, Untersuchungen usw.) trägt der Investor.
- Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt von Seiten des Investors auf dessen Kosten und nach Vorgaben der Stadt. Dies beinhaltet die Erschließungsstraßen und Wegeverbindungen sowie die Entsorgungsanlagen bestehend aus Kanälen für Abwasser (Regen- und Mischwasser) samt den Anschlüssen an die bestehenden Kanäle und Anschlussleitungen und ein Regenrückhaltebecken. Die Erschließungsanlagen und Entsorgungsanlagen werden nach Herstellung von der Stadt übernommen.
- Der Investor verpflichtet sich, alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf sich in seinem Eigentum befindlichen Grundstücken im Geltungsbereich und angrenzend



umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Der Investor verpflichtet sich, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 15% der geplanten Wohnfläche als sozial geförderten Mietwohnungsbau zu errichten.

Die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH werden die Herstellung der Wasser- und Stromversorgungsanlagen auf Kosten des Investors vornehmen. Dazu erforderlich sind die Herstellung und Errichtung einer Trafostation und eine Pumpstation zur Wasserdruckerhöhung. Die Versorgungsanlagen einschließlich sämtlicher, erforderlicher Einrichtungen und Infrastrukturen verbleiben im Eigentum der Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH.

Im Planungsbereich verläuft eine Hauptwasserleitung der Stadtwerke (sog. Czisch-Linie). Die Hauptwasserleitung wird durch den Investor nach Vorgaben und Abstimmung mit den Stadtwerken Schwäbisch Gmünd GmbH verlegt. Die Kosten für die Verlegung hat der Investor zu tragen.

3. Bisheriges Verfahren

- 10.04.2024: Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 035/2024)
- 10.12.2025: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 15.12.2025 bis 30.01.2026: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/ Bürgerschaft
- 10.12.2025 bis 30.01.2026: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

4. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 4) zusammengefasst. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Gemeinderatsvorlage nur die Stellungnahmen als Anlage beigefügt sind, die über die bloße Zustimmung hinaus Aussagen enthalten.

Hinweis:

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

Bislang wurde der Bebauungsplan „Margaritenhöhe“ unter der Nummer 175 B IX geführt. Da ein Bebauungsplan mit dieser Nummerierung bereits existiert, erhält die „Margaritenhöhe“ die Nummer 175 B X.

