



Schwäbisch Gmünd, 26.02.2018
Gemeinderatsdrucksache Nr. 046/2018

Vorlage an

Ortschaftsrat Bettringen

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 221 B III "Gügling Nord III",
Gemarkung Bettringen, Flur Oberbettringen
- Entwurfsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan vom 16.02.2018 (nur Fraktionen)
2. Lageplan vom 16.02.2018 (unmaßstäblich verkleinert)
3. Textteil vom 16.02.2018
4. Begründung vom 16.02.2018
5. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 6.1 Landratsamt Ostalbkreis
 - 6.2 NABU
 - 6.3 Regierungspräsidium Freiburg, LGRB
 - 6.4 Polizeipräsidium Aalen
 - 6.5 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 6.6 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 6.7 terranets bw



6.8 Deutsche Telekom

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 5 dieser Vorlage) beschlossen
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 221 B III "Gügling Nord III" werden entsprechend der Anlage 1 und 3 im Entwurf beschlossen
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 4 festgestellt

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Lage des Plangebietes

Eine wesentliche Maßnahme zur Förderung der Wirtschaft ist die Entwicklung des regional bedeutsamen Gewerbeschwerpunkts "Gügling."

Im Jahr 2007 wurde das Gewerbegebiet „Gügling Nord II“ als Erweiterung des Gewerbegebiets „Gügling“ beschlossen.

Es bestand seinerzeit für Schwäbisch Gmünd angesichts der höchsten Arbeitslosenquote in der Region akuter Handlungsbedarf, den Wirtschaftsstandort Schwäbisch Gmünd vorrangig unter Arbeitsmarktgesichtspunkten weiterzuentwickeln. Insbesondere mit der Großansiedlung der Fa. Polynorm Grau (jetzt: voestalpine Polynorm GmbH & Co. KG) auf dem Gügling war die berechtigte Hoffnung verbunden, durch hohe Synergiewirkung weitere Betriebe (Zulieferbetriebe) anzusiedeln und damit weitere Arbeitsplätze schaffen zu können.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, solche Betriebe an einem Standort zu konzentrieren, sollen notwendige Flächen nördlich anschließend an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet "Gügling" verfügbar gemacht werden.

Der Standort ist nach den bisherigen Voruntersuchungen der Stadtverwaltung für eine derartige Planungsabsicht deshalb vorrangig geeignet, weil er als einziger den erforderlichen Umfang zusammenhängender Flächen in der notwendigen topografischen Gestaltung aufweist. Alternativstandorte, die den spezifischen Standortanforderungen und benötigten Bauland- und Entwicklungspotenzialen genügen, stehen nicht zur Verfügung.

Im Bereich des Güglings herrscht weiter eine starke Nachfrage nach großflächigen Gewerbeflächen, zunehmend auch nach Flächen für Industriegebiete. In den bestehenden Gewerbegebieten stehen nur noch kleinere Flächen zur Verfügung, die zudem noch als Gewerbegebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt sind.



Um den Wirtschaftsstandort Schwäbisch Gmünd vorrangig unter Arbeitsmarktgesichtspunkten zu stärken und weiterzuentwickeln, soll nun der 3. Abschnitt der nördlichen Erweiterung des „Gügling“ entwickelt werden.

In den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 221 BIII „Gügling Nord III“ wurde auch ein Teilstück des Bebauungsplanes „Gügling Nord II“ aufgenommen für den bereits am 27.7.2016 im Gemeinderat ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde (Gemeinderatsdrucksache Nr. 138/2016).

Die Planung umfasst einen Bereich von ca. 3,55 ha des Gewerbegebietes „Gügling Nord II“, da die hier bereits festgesetzte Gewerbefläche in Industriefläche umgewandelt werden soll. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15,47 ha, davon sind ca. 13,28 ha als Industriegebiet vorgesehen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

a) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten, stellt den Planbereich als geplante gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

b) Regionalplan

Der Regionalplan 2010 für die Region Ostwürttemberg weist in seiner Raumnutzungskarte den Bereich "Gügling" als regional bedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen verbindlich aus (Pl.S.2.5.3.).

Zur Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, insbesondere zur Verbesserung der Branchenstruktur als Anreiz für die Ansiedlung neuer Betriebe, ist ein großzügiges Flächenangebot in Schwerpunkten mit besonders guter Verkehrserschließung notwendig.

Damit soll ein breites Arbeitsplatzangebot ermöglicht sowie dem Sog in die Verdichtungsräume entgegengewirkt und eine verstärkte eigenständige Entwicklung der Region gefördert werden.

Eine gezielte Schwerpunktbildung in größeren Einheiten ist aus mehreren Gründen vorteilhaft:

- Synergieeffekte (vgl. Ziffer 1),
- ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot entsteht,
- Einsparungen bei den Aufwendungen für eine wirtschaftliche und leistungsfähige Erschließung,
- Möglichkeit, auf viele schwer in die Landschaft einzubindende Einzelstandorte zu verzichten.



3. Konzeption

Die geplante Gewerbefläche stellt die Ergänzung des bereits bestehenden Gewerbeparks Gügling Nord dar.

Gebietsprägend ist dabei die Ansiedlung der ca. 20 ha in Anspruch nehmenden Firma „voestalpine Polynorm GmbH & Co. KG (ehemals „Polynorm Grau“) im Anschluss an die nördlich der Güglingstraße vorhandenen Gewerbebauten.

Das Gesamtkonzept des Gewerbeparks Gügling Nord von 2001 sieht die Haupterschließung über die Lise-Meitner-Straße und je Bauabschnitt auf der Nordseite eine Ringstraße vor.

Die Bauabschnitte werden durch Grünzäsuren gegliedert, die sich leicht strahlenförmig nach Norden zur Landschaft und dem angrenzenden Waldrand öffnen. Im Süden liegt eine breite Grünfuge zur angrenzenden Fläche des Gewerbegebiets Gügling mit der integrierten Führung einer Ferngasleitung und einem Fuß- und Radweg.

Da für die Fläche nördlich der Lise-Meitner-Straße im Plangebiet „Gügling Nord III“ eine konkrete Planung vorliegt, die der gesamten Fläche bedarf, wird hier vom städtebaulichen Gesamtkonzept abgewichen und es gibt keine zusätzliche Ringstraße, sondern die Fläche wird direkt über die Lise-Meitner-Straße erschlossen.

Nordöstlich des Bebauungsplangebiets liegt außerhalb ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschütztes Biotop mit Feldhecken und Feldgehölzen. Zum Schutz des Biotops wird hier ein ausreichender Abstand zum Plangebiet eingehalten und in der Planung der Gewerbefläche eine Grünfläche durch Pflanzgebot festgesetzt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes liegt die Traufkante des Remstals und der hier verlaufenden Waldgrenze.

Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand liegt überwiegend in der öffentlichen Grünzone, die hier als Pufferzone zur Landschaft vorgesehen ist.

Die Baufelder im Süden des Plangebiets werden direkt von der Lise-Meitner-Straße angeschlossen und sind in der Größe zur Vermarktung flexibel.

4. Bisheriges Verfahren

- 25.01.2017: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 290/2016)
- 21.09.2017: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 18.09. bis 27.10.2017: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 25.09. bis 27.10.2017: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 5) zusammengefasst. Hierauf darf



verwiesen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Gemeinderatsvorlage nur die Stellungnahmen als Anlage beigefügt sind, die über die bloße Zustimmung hinaus Aussagen enthalten.

6. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Hinweis:

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