



Schwäbisch Gmünd, 03.09.2020
Gemeinderatsdrucksache Nr. 155/2020

Vorlage an

Ortschaftsrat Bargau

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 560 E II "Strutfeld Gewerbe 3.
Erweiterung", Gemarkung Bargau
- Satzungs- und Baubeschluss -**

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan mit Textteil vom 12.03.2020
3. Textteil
4. Begründung vom 12.03.2020 mit Umweltbericht
5. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 6.1 Landratsamt Ostalbkreis
 - 6.2 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 6.3 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 6.4 Regierungspräsidium Freiburg



Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 5 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Ziff. 2.1.2 (Dacheindeckung) des Textteils zum Bebauungsplan erhält folgende Fassung: „Dachflächen sind zu mind. 90 % extensiv zu begrünen, der Substrataufbau hat mind. 10 cm zu betragen.“
3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 560 E II "Strutfeld Gewerbe 3. Erweiterung" werden entsprechend der Anlage 1 als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung mit Umweltbericht wird in der Fassung der Anlage 4 festgestellt.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, nach Vorliegen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen Bauvorschriften Nr. 560 E II "Strutfeld Gewerbe 3. Erweiterung", die Erschließungsmaßnahmen auszuschreiben (Baubeschluss). Für die Erschließung sind im Haushalt 2020 entsprechende Mittel etatisiert (siehe Ziffer 4. Finanzierung).

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Mit der fertiggestellten Ortsumfahrung Bargau und der neuen Anbindung im Osten an die Landesstraße besteht die Möglichkeit die Flächen am Ortseingang besser zu nutzen und einen langfristigen Ortsrand zu gestalten und einzugrünen.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant das Gewerbegebiet im Strutfeld zu erweitern. Neben Anfragen für Erweiterungen von bereits ansässigen Betrieben gibt es auch von der Stiftung Haus Lindenhof eine konkrete Projektanfrage. Für das „Prodi Projekt“ (Werkstatt für behinderte Menschen entsprechend dem Projekt am Nepperberg) ist ein Standortwechsel von Waldstetten nach Bargau vorgesehen. Die Stiftung würde für das Bauvorhaben eine Fläche von 4000 – 5000 m² benötigen und diese Erweiterungsmöglichkeiten sind in Waldstetten nicht gegeben. Der Standort Bargau ist auf Grund der Lage und Anbindung ideal.

Der östliche Rand des Plangebiets und insbesondere das Flurstück 195/1 sollen dauerhaft zur Entwässerung des Plangebiets „Strutfeld 2. Erweiterung“ und dem geplanten 2. Bauabschnitt dienen. Im Zuge der Baumaßnahmen für „Strutfeld 2. Erweiterung“ wird ein oberirdischer Graben angelegt. Mit dem Gewerbegebiet wird ein weiterer Abschnitt des Entwässerungskonzepts umgesetzt, indem ein Entwässerungsanschluss in den Büchelesbach gelegt wird. Auf lange Sicht soll das anfallende Oberflächenwasser aus den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen über einen Graben in den Büchelesbach eingeleitet werden.

Auf einer Fläche südöstlich der geplanten Werkstatt des Hauses Lindenhof soll hierfür eine Grünzäsur und ein Regenrückhaltebecken angelegt werden.



Der Planungsbereich umfasst somit neben der Gewerbegebietserweiterung eine Grünfläche, die den langfristigen Ortsrand bildet und den Entwässerungsgraben.

Für die Belieferung der Prodi-Werkstatt soll im Norden des Plangebiets eine direkte Zufahrt zur Hans-Fein-Straße gebaut werden. An dieser Stelle wird der bestehende Fußweg bzw. landwirtschaftliche Weg auf dem Flurstück 188/1 gequert. Die geplante Zufahrt soll über ein Tor gesichert werden. Besucher und Mitarbeiter der Werkstatt sollen den Haupteingang auf der Südseite des Gebäudes benutzen. An der Süd- und Westseite des Grundstücks sind entsprechend Besucher- und Mitarbeiterparkplätze geplant. Die Parkplätze im Süden werden über die neue Stichstraße erschlossen, welche vom Bucher Weg abgeht. Es sind keine öffentlichen Parkplätze entlang der Stichstraße vorgesehen. Im Norden des Grundstücks soll das anfallende Hof- und Dachwasser über ein Kaskadensystem zunächst zurückgehalten und dann gereinigt und gedrosselt in den Graben abgeleitet werden. Von dort aus wird es in den östlich gelegenen Büchelesbach eingeleitet. Auf Grund des Kaskadensystems ist das Anpflanzen von Bäumen im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets nicht möglich.

Über den neuen Straßenstich kann auch das südliche Grundstück angefahren werden. Im Osten des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Innerhalb der Grünfläche verläuft ein Graben, der das ankommende Oberflächenwasser der südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sammelt und in den Büchelesbach leitet. Bei Starkregenereignissen wird das Oberflächenwasser der Ackerflächen zunächst in einem Regenrückhaltebecken aufgefangen und dann gedrosselt über den Graben in den Bach abgeleitet. Aus diesen Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen auf Grund von Starkregenereignissen ergibt sich der Zuschnitt des Geltungsbereichs. Das östliche Ende des Geltungsbereichs soll den neuen Ortsrand Bargaus definieren. Aus diesem Grund muss an dieser Stelle eine entsprechende Eingrünung erfolgen. Im Bereich des Radweges soll eine Baumreihe gepflanzt werden, welche entlang des Entwässerungsgrabens in das Gebiet weitergeführt wird. Die Baumreihe an sich würde keine blickdichte Eingrünung garantieren, weshalb am östlichen Rand der Grünfläche eine dreireihige Hecke gepflanzt werden soll. Des Weiteren ist das Anlegen einer Obstbaumwiese südlich des Grabens geplant, was eine ökologische Aufwertung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche bedeutet.

2. Bisheriges Verfahren

- 04.07.2018: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 105/2018)
- 15.08.2019: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 08.08. bis 23.09.2019 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 19.08.2019 bis 23.09.2019: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.
- 11.03.2020 Bebauungsplan – Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 031/2020)
- 30.03.2020 bis 30.04.2020: öffentliche Auslegung des Planentwurfs



3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die entsprechenden Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 5) aufgeführt.

In seiner Stellungnahme vom 08.07.2020 hat das Landratsamt Ostalbkreis dem Bebauungsplan unter der Maßgabe zugestimmt, dass die örtliche Bauvorschrift Ziff. 2.1.2 in Satz 1 folgende Fassung erhält:

„Dachflächen sind zu mind. 90 % extensiv zu begrünen, der Substrataufbau hat mind. 10 cm zu betragen.“

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hatte diese örtliche Bauvorschrift folgende Version: *Dachflächen sind, sofern sie mehr als 100m² betragen, zu mind. 75% extensiv zu begrünen.*

Der Forderung des Landratsamtes wird nachgekommen. Eine nochmalige öffentliche Auslegung des Planentwurfs ist nicht erforderlich, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Stadt als Träger der Planung der Forderung des Landratsamtes nachkommt sowie als Grundstückseigentümer mit der Änderung einverstanden ist.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

4. Realisierung des Baugebiets - Finanzierung

Mit dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist die Verwaltung bestrebt, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen baldmöglichst auszuschreiben.

Zur Finanzierung stehen folgende Mittel zur Verfügung:

Maßnahme	Bew. Org.	Plan 2020	Teilhaushalt	Investitions-Nr. / Investitionsplan
Gemeindestraßen	66	290.000 €	8 Verkehr und Verkehrsflächen	5410B53002
Straßenbeleuchtung	66	41.000 €	8 Verkehr und Verkehrsflächen	5410B53002
Kanal	66	100.000 €	Eigenbetrieb Stadtentwässerung	I-Plan 200104

Die jeweilige Auftragsvergabe wird dem Gremium zu gegebener Zeit zur Beschlussfassung vorgelegt.



5. Hinweise

- a) Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.
- b) Nachdem dieser Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, bedarf er zunächst der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

Um Zustimmung wird gebeten.