

## Sitzungsvorlage Gemeinderat

Datum: 24.11.2022

Vorlage Nr.: 2022-062

TOP: 3

Status: Öffentlich

### **Bebauungsplan „Brühlgärten“ – Aufstellungsbeschluss nach § 13b BauGB**

---

#### **I. Sachverhalt**

Die Gemeinde Schechingen ist als Wohn- und Arbeitsort im Randbereich der Entwicklungsachse Schwäbisch Gmünd – Aalen sehr attraktiv und hat weiterhin einen hohen Bedarf an Wohnraum. Neben der Schaffung von Bauplätzen im Bereich nördlicher Schlossgarten ist die Gemeinde bestrebt, innerörtliche Potenziale zu entwickeln und zu nutzen. Dies stärkt die Ortsmitte sowie die dortige Infrastruktur und wirkt der Flächenkonkurrenz mit der Landwirtschaft entgegen.

Zwischen der Schießbergstraße, der Brühlstraße, der Friedhofstraße und dem „Gäßle“ hat sich ein Quartier entwickelt, welches entlang der Schießbergstraße und der Friedhofstraße historisch gewachsen ist und weitgehend gemischt genutzt wird. Entlang der Brühlstraße wurde die Bebauung im Anschluss an die Rechtskraft der Bebauungspläne entwickelt und ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Bedingt durch die historische Entwicklung ist die Bebauung an der Schießbergstraße relativ dicht angeordnet und die Außenbereichsflächen haben sich im rückwärtigen Bereich der Gebäude, eher lang gestreckt, etabliert. Neben der gärtnerischen Nutzung haben sich auch Streuobstwiesenbestände, größere Gehölzinseln oder Stellplätze entwickelt.

Aufgrund der Nähe zur Ortsmitte mit Rathaus, kirchlichen Einrichtungen, Gastronomie, Einzelhandelsbetrieben und örtlichen Dienstleistern bietet sich dieses Quartier für eine Innenentwicklung sowie zur Stärkung der örtlichen Infrastruktur und Einrichtungen an. Ziel ist es, eine ortsbildverträgliche Wohnbebauung zu entwickeln, welche eine angemessene Nutzung und Verdichtung der Flächen ermöglicht. Zunächst soll der östliche Teil des Quartiers bauplanungsrechtlich aufgenommen werden, langfristig wird eine städtebauliche Entwicklung für die gesamte Grünfläche angestrebt. Deshalb werden die Erschließung und die städtebauliche Struktur auf eine Weiterentwicklung ausgerichtet. Verkehrlich muss der Bereich an das „Gäßle“ angebunden werden, wobei sich langfristig ggf. weitere Optionen ergeben.

Um den Auftakt für das Bebauungsplanverfahren zu signalisieren, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühlgärten“ im Verfahren nach § 13a/b Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebiets** geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 100/1, 102/8, 123/1, 123/6 und 123/7 sowie Teilflächen der Flurstücke 108 („Gäßle“) und 121 der Flur 0, Gemarkung Schechingen mit einer Gesamtfläche von ca. **0,6 ha**.

Der Lageplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zum Aufstellungsbeschluss ist beigefügt (siehe Anlage).

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan „Brühlgärten“ im Verfahren nach § 13a/b BauGB aufzustellen, um die entsprechende Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zu ermöglichen. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die vorgesehene Erweiterung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

## **II. Beschlussvorschlag**

- 1) Für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 und § 8 BauGB der Bebauungsplan „Brühlgärten“ im Verfahren nach § 13a/b BauGB aufgestellt.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

## **III. Anlagen**

- Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 24.11.2022