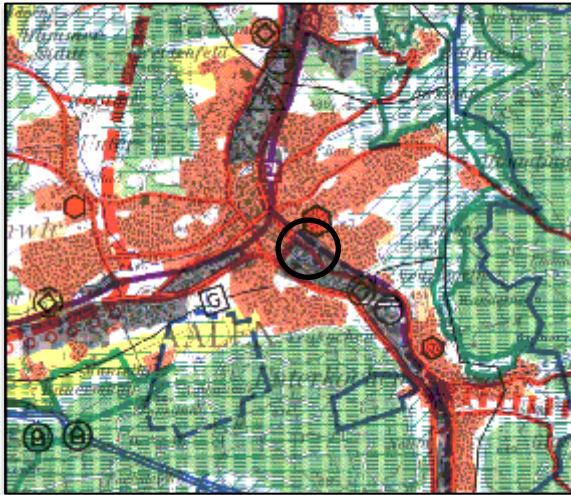
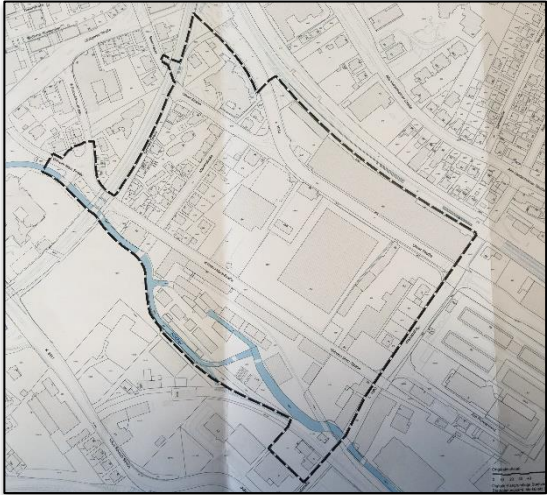



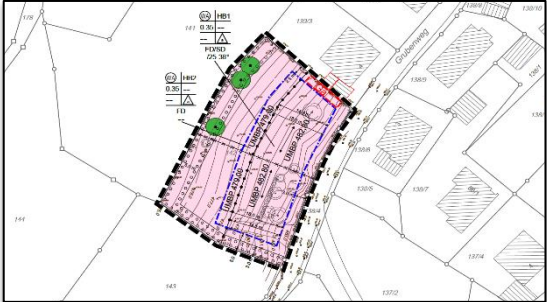
TOP 2: Stellungnahmen zu Bauleitplänen und sonstigen Verfahren zur Kenntnisnahme

Bebauungsplanverfahren

1. Aalen, vorbereitende Untersuchungen Bereich Stadtmitte/Wilhelm-Merz-Straße

Größe: ca. 11 ha	Nutzungstyp: -
Anzahl Wohneinheiten: -	Siedlungsdichte: -
Raumnutzungskarte 	Bebauungsplan 
<p>Sachverhalt: Das Plangebiet soll entwickelt und saniert werden, um eine nachhaltige Verbesserung der städtischen Funktionen zu erreichen.</p>	
<p>STN der Verwaltung: Der Regionalverband Ostwürttemberg hat dazu keine regionalplanerischen Anmerkungen und Bedenken.</p>	

2. Aalen-Attenhofen, Westlich Grubenweg

Größe: 0,19 ha	Nutzungstyp: WA
Anzahl Wohneinheiten: k. A.	Siedlungsdichte: k. A.
Raumnutzungskarte 	Bebauungsplan 

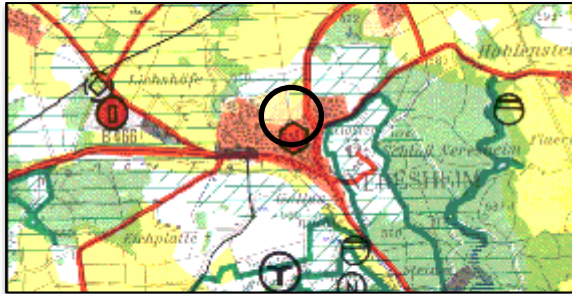
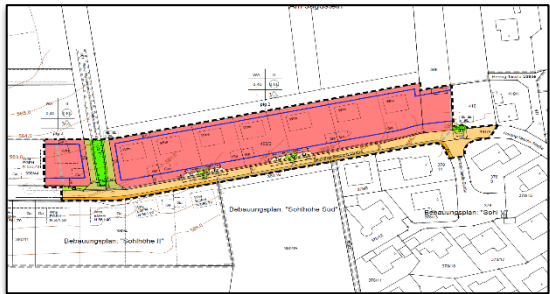
Sachverhalt: Für das Plangebiet besteht ein konkretes Bauinteresse und das Grundstück befindet sich bereits im Eigentum des potentiellen Bauherrn. Daher soll kurzfristig eine Bebauung ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

STN der Verwaltung: Der Regionalverband Ostwürttemberg hat dazu keine regionalplanerischen Bedenken.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass auch die durch § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnflächen in künftigen Flächennutzungsplanfortschreibungen in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen sind, soweit diese dann noch nicht bebaut sind.

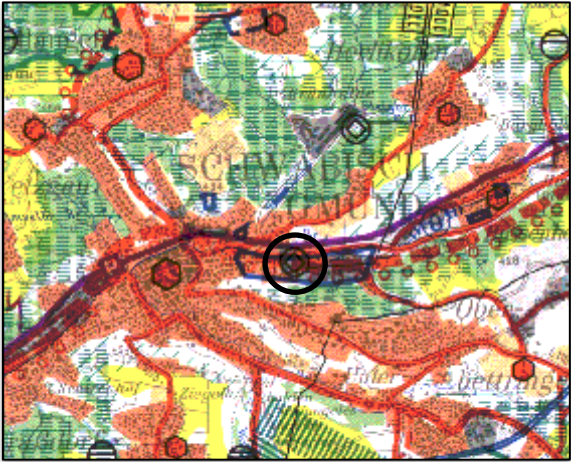

3. Neresheim, Sohlhöhe III

<p>Größe: 0,82 ha</p>	<p>Nutzungstyp: WA</p>
<p>Anzahl Wohneinheiten: 13,5</p>	<p>Siedlungsdichte: 38 EW/ha</p>
<p>Raumnutzungskarte</p> 	<p>Bebauungsplan</p> 
<p>Sachverhalt: Nördlich der Neresheimer Ortslage sollen Wohnbauflächen entstehen. Anschluss an bestehende Wohnbauflächen ist vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.</p>	
<p>STN der Verwaltung: Der Regionalverband Ostwürttemberg weist darauf hin, dass für das Verfahren nach §13b BauGB entscheidend ist, dass es sich um einen aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen handelt. Daher ist ein entsprechender Bedarf für die Festsetzung von geplanten Bauflächen nachzuweisen und darzustellen. Im weiteren Verfahren sollte daher eine Bedarfsbegründung bspw. anhand der bisherigen und zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde oder anhand einer geeigneten Information über Bauinteressenten plausibel dargelegt werden. Hierbei sollte auch auf die Flächenverfügbarkeit eingegangen werden. Außerdem weisen wir auf die Einhaltung der Mindestbruttowohndichte hin, die im vorliegenden Bebauungsplan nicht eingehalten wird. Bei Neresheim handelt es sich um ein Unterzentrum. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur von 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für Unterzentren ein Orientierungswert von 70 EW/ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Unterzentren im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 50 EW/ha vor. Die Planung ist so anzupassen, dass die Mindestsiedlungsdichte von 50 EW/ha erreicht wird (z.B. durch Zulassen von Mehrgeschosswohnungen, Reihenhausbauung oder Verkleinerung der Grundstücke). Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass auch die durch § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnflächen in künftigen Flächennutzungsplanfortschreibungen in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen sind, soweit diese dann noch nicht bebaut sind.</p>	

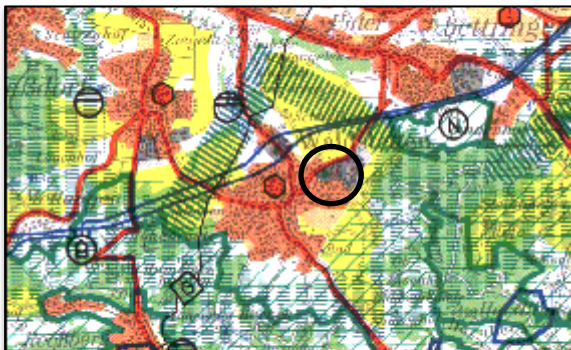
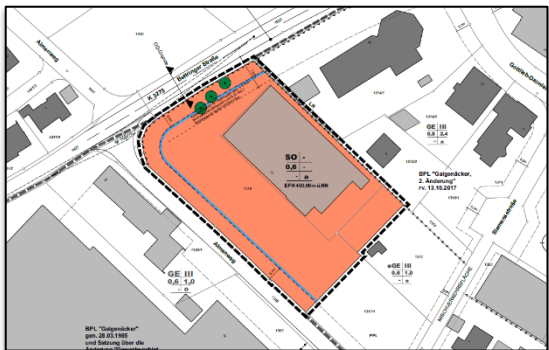
4. Oberkochen, Kapellensteige

Größe: 1,45 ha	Nutzungstyp: WA
Anzahl Wohneinheiten: 20	Siedlungsdichte: 26 EW/ha
<p>Raumnutzungskarte</p> 	<p>Städtebaulicher Entwurf</p> 
<p>Sachverhalt: In der Stadt Oberkochen sind nahezu alle städtischen Bauplätze im Plangebiet vergeben, es besteht jedoch weiterhin anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere an Einfamiliengebäuden für junge Familien. Die „Kapellensteige“, die sich am nordwestlichen Stadtrand befindet, wäre für eine kurzfristige Ausweisung eines Wohngebietes geeignet. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.</p>	
<p>STN der Verwaltung: Der Regionalverband Ostwürttemberg weist darauf hin, dass für das Verfahren nach §13b BauGB entscheidend ist, dass es sich um einen aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen handelt. Daher ist ein entsprechender Bedarf für die Festsetzung von geplanten Bauflächen nachzuweisen und darzustellen, was bislang unzureichend ausfällt. Im weiteren Verfahren sollte daher die Bedarfsbegründung vertieft werden und bspw. anhand der bisherigen und zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde oder anhand einer geeigneten Information über Bauinteressenten und eine Darstellung der Ein- und Auspendlerzahlen plausibel dargelegt werden. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass auch die durch § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnflächen in künftigen Flächennutzungsplanfortschreibungen in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen sind, soweit diese dann noch nicht bebaut sind. Außerdem weisen wir auf die Einhaltung der Mindestbruttowohndichte hin, die im vorliegenden Bebauungsplan nicht eingehalten wird. Bei Oberkochen handelt es sich um ein Kleinzentrum. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur von 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für Kleinzentren ein Orientierungswert von 60 EW/ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Kleinzentren im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 50 EW/ha vor. Die Planung ist so anzupassen, dass die Mindestsiedlungsdichte von 50 EW/ha erreicht wird (z.B. durch Zulassen von Mehrgeschosswohnungen, Reihenhausbauung oder Verkleinerung der Grundstücke).</p>	

5. Schwäbisch Gmünd, Am Universitätspark

Größe: 3,9 ha	Nutzungstyp: MU
Anzahl Wohneinheiten: 330	Siedlungsdichte: ca. 160 EW/ha
Raumnutzungskarte 	Bebauungsplan 
<p>Sachverhalt: Auf dem westlichen Teil des Plangebietes befindet sich im Moment noch ein Sportplatz, der in naher Zukunft nach Wetzgau verlegt und ausgebaut wird. Die frei werdende Fläche kann somit neuer Nutzung zugeführt werden. Im östlichen Bereich befindet sich ein Produktionsstandort der Firma uwe JetStream GmbH und weitere größere Flächen sind an andere Firmen vermietet. Der Betreiber plant auf lange Sicht den Standort zurückzubauen. Nur das Bürogebäude an der Buchstraße soll bestehen bleiben.</p> <p>Großflächiger Einzelhandel wird im Bebauungsplan ausgeschlossen (die Verwaltung nahm bereits im Januar 2019 Stellung (vgl. DS 01 VV-2019) und wies darauf hin, dass bei einer großflächigen Einzelhandelsnutzung ein Einzelhandels-Gutachten zu erstellen ist).</p> <p>In Schwäbisch Gmünd herrscht ein erheblicher Bedarf an Flächen für Wohnbebauung. Seit 2012 verzeichnet die Stadt einen zunehmenden Einwohnerzuwachs.</p> <p>STN der Verwaltung: Der Regionalverband Ostwürttemberg hat dazu keine regionalplanerischen Anmerkungen und Bedenken.</p>	

6. Waldstetten, Gewerbegebiet Galgenäcker, 3. Änderung

Größe: 0,61 ha	Nutzungstyp: SO
Anzahl Wohneinheiten: -	Siedlungsdichte: -
Raumnutzungskarte 	Bebauungsplan 

Sachverhalt: In Waldstetten besteht aufgrund der Einwohnerzahl ein hohes Kaufkraftpotenzial, welches durch die bestehenden Einzelhandelsmärkte nicht vollständig abgedeckt werden kann. Der Lidl-Einkaufsmarkt im Almenweg ist der einzige Discounter im Ort. Mit der derzeitigen Verkaufsflächengröße von etwa 1000 m² ist es dem Lidl-Markt nicht möglich, ein angemessenes und kundenorientiertes Warenangebot zu gewährleisten. Dadurch verlagert sich die Kaufkraft im Ort in die umgebenden Stadtteile von Schwäbisch Gmünd. Deshalb soll der Discounter um 300 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Der bestehende Bebauungsplan weist am Standort allerdings ein Gewerbegebiet aus, was der tatsächlichen Nutzung nicht entspricht und was auch einer Erweiterung des Marktes entgegensteht. Deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, der als Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Baugrenzen und eine Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle Situation im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

STN der Verwaltung: Der Regionalverband Ostwürttemberg hat dazu keine regionalplanerischen Anmerkungen und Bedenken.