



Schwäbisch Gmünd, 16.01.2026
Gemeinderatsdrucksache Nr. 001/2026

Vorlage an

Ortschaftsrat Bettringen

zur Vorberatung

- öffentlich -

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

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 221 C "Neues Wohnen Güglingstraße", Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen
- Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan vom 26.09.2025/07.01.2026
3. Textteil vom 26.09.2025/07.01.2026
4. Begründung mit Umweltbericht vom 26.09.2025/07.01.2026
5. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 6.1 Vodafone West GmbH
 - 6.2 Ericsson Services GmbH
 - 6.3 Handwerkskammer Ulm
 - 6.4 Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
 - 6.5 Landratsamt Ostalbkreis, Baurecht und Naturschutz
 - 6.6 Netze BW GmbH
 - 6.7 Netze ODR GmbH
 - 6.8 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 6.9 Regierungspräsidium Freiburg LGRB
 - 6.10 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen
 - 6.11 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Umwelt



- 6.12 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur
 - 6.13 Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 47.2 Baureferat Ost – Mobilität, Verkehr, Straßen
 - 6.14 Terranets BW GmbH
 - 6.15 Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH
 - 6.16 TransnetBW GmbH
7. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7.1 – 7.19
8. Adressenschlüssel zu Anlage 7 (Nichtöffentliche)

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 5 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 221 C „Neues Wohnen Güglingstraße“ werden entsprechend der Anlage 1 als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung mit Umweltbericht wird in der Fassung der Anlage 4 festgestellt.
4. Die Verwaltung verpflichtet sich, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wie in Anhang 5 zur Begründung mit Umweltbericht aufgeführt umzusetzen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, speziell auch nach bezahlbarem Wohnraum möchte die Stadtverwaltung im Ortsteil Oberbettringen ein nachhaltiges Wohnquartier entwickeln. In diesem Zusammenhang soll auch die Güglingstraße umgestaltet und erschließungsbeitragspflichtig ausgebaut werden. Hierfür werden die direkt an die Güglingstraße angrenzenden Gewerbegebiete flächen mit der neuen Planung aufgehoben und mit einem Allgemeinen Wohngebiet sowie im Bereich angrenzend an den Kreisverkehr mit einem Mischgebiet überplant.

Im Zuge des neuen Bebauungsplans soll auch das Gewerbegebiet Ebeneäcker zwischen der Reutestraße und der Heubacher Straße, welches nie umgesetzt wurde und dessen



Umsetzung auch nicht mehr weiterverfolgt werden soll, überplant und damit aufgehoben werden. Zwischen Reutestraße und Heubacher Straße wird Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet „Neues Wohnen Güglingstraße“ liegt im Osten von Oberbettringen und grenzt unmittelbar an die Buchauffahrt L1161. Nördlich des zukünftigen Baugebiets liegt das in den 90er Jahren erschlossene Baugebiet „Hirschfeldweg“. Durch das Plangebiet verläuft die „Güglingstraße“ von West nach Ost.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten, der seit dem 03.07.2025 wirksam ist, ist der Planungsbereich für Bauflächen als geplante Wohnbaufläche BtW2 und BtW3 sowie bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Der südliche Bereich ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, das parallel geführte Flächennutzungsplan Änderungsverfahren ist daher nicht mehr notwendig und wird nicht mehr weitergeführt. Der Bedarf der Fläche wurde im Verfahren zum Flächennutzungsplan 2035 erläutert und nachgewiesen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Mit der geplanten Bebauung an dieser Stelle kann die städtebauliche Lücke zwischen der bestehenden Bebauung im Südosten von Oberbettringen und dem Gewerbegebiet Gügling geschlossen und eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes geschaffen werden. Die vorhandene Infrastruktur kann effektiv genutzt und weiterentwickelt werden. Das Plangebiet soll aus Sicht der Stadtverwaltung zukünftig nachhaltig und bedarfsgerecht als Wohnstandort genutzt werden. Hierfür sieht das städtebauliche Konzept in erster Linie Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern vor. Insgesamt wird Baurecht für ca. 135 Wohneinheiten geschaffen.

Die Bauweise des Wohnquartiers, speziell die der Mehrfamilienhäuser soll vorzugsweise durch den Baustoff Holz als nachwachsenden Rohstoff erfolgen.

Durch die städtebauliche Ausrichtung des Wohnquartiers sind optimale Rahmenbedingungen für energiesparendes Bauen gegeben. Es soll ein Quartier entstehen, das alle Generationen anspricht und bezahlbaren Wohnraum anbietet.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt 8,96 ha (inklusive der landwirtschaftlichen Flächen).

5. Bisheriges Verfahren

- 17.07.2019: Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 138/2019)
- 04.08.2022: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses



- 08.08.2022 bis 09.09.2022: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- 03.08.2022 bis 12.09.2022: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 07.02.2024 Bebauungsplan – Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 002/2024)
- 10.11.2025 bis 09.12.2025: Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
- 10.11.2025 bis 09.12.2025: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung 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.

7. Hinweis:

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