

Stadt Schwäbisch Gmünd
Gemarkung Schwäbisch Gmünd
Ostalbkreis

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 132 G

„Wohnen im Salvatorpark“

Frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit und Behörden / TÖB
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorlage

- öffentlich -

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

I	Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	3
1	Nachbargemeinden	3
a	keine	3
2	Ver- und Entsorgungsunternehmen	3
a	Netze BW GmbH	3
b	Terranets BW	3
c	Deutsche Telekom Technik GmbH	4
d	Telefonica O2	4
e	Zweckverband Landeswasserversorgung	4
3	Landratsamt	5
a	Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur	5
b	Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht Gewerbeaufsicht	5 5
c	Geschäftsbereich Wasserwirtschaft Abwasserbeseitigung Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete Altlasten und Bodenschutz	6 6 6 6 6
d	Geschäftsbereich Landwirtschaft	6
e	Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität	6
f	Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung	6
g	Geschäftsbereich Wald- und Forstwirtschaft	7
h	Geschäftsbereich Naturschutz	7
4	Regierungspräsidien	8
a	RP Stuttgart – Abteilung Raumordnung und Denkmalpflege Allgemeines Raumordnung Denkmalpflege	8 8 8 8
b	RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Allgemeine Angaben Geotechnik Boden Mineralische Rohstoffe Grundwasser Bergbau Geotopschutz Allgemeine Hinweise	11 11 11 11 11 12 12 12 12
5	Verbände	13
a	Regionalverband Ostwürttemberg	13
6	Sonstige	13
a	Eisenbahn-Bundesamt	13
b	Deutsche Bahn	14
c	Handwerkskammer Ulm	14
d	IHK Ostwürttemberg	14
II	Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit	15
1	Einwendung 1	15
III	Anlagen (nicht öffentlich)	18
1	Originalstellungnahmen Einwendung 1	18

I Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1 Nachbargemeinden

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer
a keine	

2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer
<p>a Netze BW GmbH (01.04.2022)</p> <p>im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme
<p>b Terranets BW (05.04.2022)</p> <p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich. Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig unseren unten aufgeführten Link, zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de</p> <p>Anlage: Übersichtsplan Topographische Karte, Maßstab 1:25.000</p>	Kenntnisnahme

<p>c Deutsche Telekom Technik GmbH (20.04..2022)</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom die aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich sind.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse oder unter der Mailadresse T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte beachten Sie unsere geänderte Besucheradresse und unseren Posteingang für Bauleitplanungen T-NL-Suedwest-PTI-22-Bauleitplanung@telekom.de.</p> <p>Anlage: Leitungsplan mit Bestandsleitungen</p>	<p>Die Bestandsleitung durch das Flst. 1481 + 1481/1 zu den nördlich gelegenen Bestandsbebauungen (Salvator) wird verlegt. Hierzu ist am westlichen Gebietsrand ein entsprechendes Leitungsrecht vorgesehen.</p>
<p>d Telefonica O2 (22.04.2022)</p> <p>die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung von der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Die Linie in Magenta hat keine Relevanz. Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p> <p>Anlage: Übersichtsplan</p>	<p>Das Plangebiet selbst ist gem. dem beiliegenden Plan der Telefonica O2 nicht tangiert.</p>
<p>e Zweckverband Landeswasserversorgung (25.03.2022)</p> <p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

3 Landratsamt

(05.05.2022)

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer
<p>a Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur (Herr Schneider, Tel. 07961 567-3231)</p> <p>Das RP Stuttgart, Ref. 47.2 als zuständige Straßenbaubehörde der B 29 und das Ref. 43 als Fachreferat für Straßentunnel sind zu hören.</p> <p>b Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht</p> <p>Gewerbeaufsicht (Herr Müller, Tel. 07361 503-1188)</p> <p>Auslöser für die Aufstellung des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Stadt Schwäbisch Gmünd ist das städtebauliche Ziel und die konkrete Planung eines Investors, brachliegende Parkflächen im Umfeld der St. Salvatorkirche einer baulichen Wohnnutzung zuzuführen und das (benachbarte) Stadtquartier städtebaulich aufzuwerten.</p> <p>Das ca. 0,75 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt am Fuße des Nepperbergs nördlich der „Salvatorstraße“ und westlich der „Taubentalstraße“.</p> <p>Nördlich befindet sich der Kreuzweg zur St. Salvatorkirche, südlich und westlich setzt sich Wohnbebauung fort. Ein Mischgebiet mit u. a. einem Reifenhandelsbetrieb und einer Gaststätte mit Außenbewirtung schließen südlich daran an. Östlich der „Taubentalstraße“ ist ein Einkaufszentrum angesiedelt.</p> <p>Noch weiter südlicher befindet sich der Bahnhof Schwäbisch Gmünd mit der Bahnstrecke Stuttgart-Aalen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei sanierungsbedürftige Bestandsgebäude, die teilweise restauriert werden sollen. Der ehemalige Park soll hierbei grundsätzlich erhalten und modernisiert werden.</p> <p>Aufgrund der in der Nachbarschaft ansässigen Gewerbebetriebe und der Bahnstrecke wurde die Anfertigung eines Schallgutachtens beauftragt, was zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt. Allerdings werden bereits jetzt in der Begründung Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgeführt. Die schalltechnische Untersuchung der gegebenen Situation wird von unserer Seite aus begrüßt. Wir bitten darum, uns dieses Gutachten im Zuge des weiteren Verfahrens vorzulegen.</p> <p>Der Hinweis auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden durch die betreffenden stationären Geräte (z. B. Luft-Wärme-Pumpen) wurde erfreulicherweise bereits in den Textteil des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet.</p> <p>Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen von Seiten des Geschäftsbereichs Umwelt und Gewerbeaufsicht vorläufig keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart wurde beteiligt (s.u.).</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Das Schallgutachten liegt zwischenzeitlich vor und wurde dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die Emissionsrichtwerte für das benachbarte Gewerbe und die Freizeitanlagen sind nicht überschritten. Für den Verkehrslärm (Straße + Bahn) werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>Kennntnisnahme</p>

<p>c Geschäftsbereich Wasserwirtschaft (Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425)</p> <p>Abwasserbeseitigung</p> <p>Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan weitgehend enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann somit gewährleistet werden</p> <p>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</p> <p>Da sich in der Gebäuwirtschaft die erforderlichen Klimaanpassungen der nächsten Jahrzehnte nur sehr langsam umsetzen lassen, sollten insbesondere bei Neubauten die Potentiale der Regenwassernutzung als Brauchwasser (WC, Waschmaschine, Gebäudeheizung, Gebäudekühlung) im Bebauungsplan betont werden und entsprechende Anreize für die Bauherren geschaffen werden.</p> <p>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</p> <p>Keine Hinweise und Anregungen.</p> <p>Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Nach Auswertung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen im Planbereich vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Bebauungsplan sind Dachbegrünungen sowie Retentions- und Dauerstauzisternen als Maßnahmen für die Regenwasserbewirtschaftung zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>d Geschäftsbereich Landwirtschaft (Herr Reiss, Tel. 07961 9059-3630)</p> <p>Durch das o. a. Planungsvorhaben soll im innerstädtischen Bereich die vorhandene Wohnbebauung auf angrenzenden Flächen verdichtet werden. Landwirtschaftlich werden diese Flächen bisher nicht bzw. kaum genutzt. Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass ein externer Eingriffsausgleich nicht erforderlich ist. Daher bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>e Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität (Frau Reichersdörfer, Tel. 07361 503-5475)</p> <p>Der relevante Bereich ist durch die gute fußläufige Entfernung zum Bahnhof und zum ZOB in Schwäbisch Gmünd sehr gut durch den ÖPNV angebunden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>f Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung</p> <p>werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>g Geschäftsbereich Wald- und Forstwirtschaft werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>h Geschäftsbereich Naturschutz (13.05.2022) im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 05.05.2022 teilen wir abschließend nachstehende Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mit: Von den Geschäftsbereich Naturschutz werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Gartenportikus erhebenden, geschweiften Giebels). Zur Gartenanlage zählen die historische Wegeführung, der Baumbestand sowie die Reste der einstigen Ummauerung mit den Eingangstoren.

Von der ehemaligen Ummauerung sind noch die südöstliche Toreinfahrt und das nördliche, gestalterisch hervorgehobene Gartentor – Zugang zum Kreuzweg der Salvatorkapelle – überliefert. Sie dokumentieren die bewusste Einbeziehung der Außenanlagen in einen einheitlichen Gesamtentwurf und die Bezugnahme auf die unmittelbare Umgebung. Die Villa ist damit ein bedeutsames Zeugnis der Gmünder Architekturgeschichte im frühen 20. Jahrhundert und belegt mit ihrer Ausstattung gehobene großbürgerliche Wohn- und Lebensverhältnisse im wilhelminischen Kaiserreich. Sie dokumentiert dabei auch die Ansiedlung der Hänge nördlich der Stadt in prominenter Aussichtslage auf Gmünd und das Remstal seit dem 19. Jahrhundert.

Dem Landesamt für Denkmalpflege ist bewusst, dass mit der Sanierung der Villa ein Investitionsbedarf besteht, der u.a. durch „stützende Neubauten“ im Park abgedeckt werden kann/soll. Wie der Begründungstext und die Kartierung zum Kulturdenkmal, vor allem aber der Bautypus Villa an sich jedoch schon darlegt, ist der Park ein integraler Bestandteil dieses Kulturdenkmals. Konservatorisches Ziel ist daher der Erhalt der Villa in ihrem sinnstiftenden Umfeld, d.h. im Park. Wengleich der nördliche Teil des Villenparks freigehalten wird, bestehen zu den geplanten Neubauten im südlichen Villenpark und der damit einhergehenden Veränderung des Villenumfelds daher aus denkmalfachlicher Sicht Bedenken. Zum einen ist mit einem massiven Substanzverlust an historischen Gartenflächen zu rechnen, zum anderen mit einer erheblichen Veränderung des überlieferten Erscheinungsbildes einer Villa mit Park. Die Nachvollziehbarkeit und Erlebbarkeit der Villenarchitektur wäre durch die Neubauten eingeschränkt, damit der Denkmalwert stärker gemindert.

Zudem weisen wir darauf hin, dass ein Eingriff in den Villenpark einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf. Im Zuge dessen sind weiter auch die Freiflächengestaltung auf den noch überlieferten, historischen Bestand abzustimmen und mit den Denkmalbehörden abzusprechen.

Wir regen abschließend an, schon im B-Plan-Verfahren die wirtschaftlich zwingende Notwendigkeit der hier angedachten zusätzlichen Parkbebauung schlüssig zu begründen, wie dies im denkmalrechtlichen Verfahren später ohnehin geschehen muss. Erst dann können die o.g. Bedenken ggf. zurückgestellt werden.

Für die Gestaltung der Freianlagen ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, diese wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz von der Unteren Denkmalschutzbehörde Schwäbisch Gmünd erteilt. Hierbei wird der Erhalt der überlieferten Ummauerungsteile festgehalten. Dieser war schon zu Planungsbeginn vorgesehen, da hierdurch die Zugehörigkeit der Grünanlage zur Villa auch zukünftig ablesbar bleiben wird. Neben der Erforderlichkeit der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung ist vorgesehen eine abgestimmte Freiflächengestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durch eine diesbezügliche Verpflichtung im Rahmen des Durchführungsvertrages gewährleistet.

Wie dargelegt, ist die Grünfläche wesentlicher Bestandteil der Villa und betont die einstigen Intentionen der Architekten, die Hangaufsiedlung mit Aussicht auf die Altstadt von bisherigen baulichen Entwicklungen abzugrenzen.

Dies soll auch zukünftig ablesbar bleiben, weshalb auf einen größtmöglichen Erhalt der Grünflächen bei der Planung Wert gelegt wurde. Die Beibehaltung der Aussicht von der Salvatorvilla aus und insbesondere auch die Sichtbarkeit der Villa von restlichen Stadtgebiet her, war Voraussetzung für eine Teilaufsiedlung der Grünfläche. Durch die vorliegende Planung wird diesen Anforderungen nachgekommen – zwar tritt die geplante Neubebauung optisch in Erscheinung, doch ist die Salvatorvilla mit ihrer Hanglagenbebauung auch zukünftig als Schwäbisch Gmünder Schmuckstück abzulesen.

Der Umstand ist bekannt, siehe oben.

Ein Nachweis zur wirtschaftlichen Notwendigkeit der Neubebauung wird im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Verfahrens erbracht. Da es sich hierbei um sensible Zahlen handelt, die zudem großen Veränderungen innerhalb kürzester Zeit unterliegen, wird von

	einer Offenlegung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgesehen.
--	--

<p>b RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (03.05.2022)</p> <p>Allgemeine Angaben</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandstein, Mittelkeuper), welche stellenweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweise wurden in die Begründung übernommen (Punkt 1.7.3).</p> <p>Ein geologisches Fachbüro ist seit Beginn der konkreteren Planungsphase einbezogen und begleitet / berät den Architekten / Investoren im gesamten Verfahren.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---

Grundwasser

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Nach den im LGRB vorliegenden Unterlagen befindet sich westlich an das Plangebiet angrenzend eine ehem. Luftschutzstollenanlage. Diese unterirdische Anlage wurde 1995 dem ehemaligen Landesbergamt im Rahmen der Erfassung stillgelegter Bergwerke und sonstiger künstlicher Hohlräume von der Stadt Schwäbisch Gmünd -Stadtmessungsamt-gemeldet.

Nähere Informationen über den Zustand des Luftschutzstollens liegen dem LGRB nicht vor.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten unterirdischen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 – Landesbergdirektion.

Vor Durchführung baulicher Maßnahmen im westlichen Teil des Plangebiets sind die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Anlage: Merkblatt für Planungsträger

Kenntnisnahme

Der ehemalige Luftschutzstollen ist bekannt, Pläne aus dem Jahr 1944 liegen vor.
Danach befinden sich die Stollen westlich des Plangebietes auf den angrenzenden Grundstücken.
Eine beachtliche Beeinträchtigung der Stollen oder des geplanten Bauvorhabens ist aktuell nicht erkennbar.
Begründung wurde entsprechend ergänzt (Punkt 1.15).

Ein geologisches Fachbüro ist seit Beginn der konkreteren Planungsphase einbezogen und begleitet / berät den Architekten / Investoren im gesamten Verfahren.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer
<p>a Regionalverband Ostwürttemberg (06.05.2022)</p> <p>Der Regionalverband Ostwürttemberg begrüßt die Nutzung innerörtlicher Potenziale ausdrücklich. Es bestehen keine regionalplanerischen Anmerkungen oder Bedenken.</p>	Kenntnisnahme

6 Sonstige

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer
<p>a Eisenbahn-Bundesamt (04.04.2022)</p> <p>Ihr Schreiben ist am 30.03.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, • das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, • die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eisenbahntechnische Grundstücke oder Anlagen sind von der Planung nicht direkt betroffen.</p>

<p>Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p>	
<p>b Deutsche Bahn (28.04.2022)</p> <p>Gegen die Neuauflistung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Lärmemissionen wurden in dem zwischenzeitlich vorliegenden Gutachten betrachtet. Die Emissionsrichtwerte für den Verkehr (Straße + Bahn) sind geringfügig überschritten, weshalb passive Schallschutzmaßnahmen in den Textteil (Punkt 1.7) und die Begründung (1.14) des Bebauungsplan aufgenommen wurden.</p>
<p>c Handwerkskammer Ulm (04.05.2022)</p> <p>die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>d IHK Ostwürttemberg (02.05.2022)</p> <p>Die IHK Ostwürttemberg begrüßt die Aufstellung des Bebauungsplans.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

II Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer
<p>1 Einwendung 1 (24.04.2022)</p> <p>Hiermit legen wir Widerspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 132 G „Wohnen im Salvatorpark“ ein.</p> <p>Wir sind Grundstückseigentümer der Adresse _____. Dieses befindet sich _____ der geplanten Baumaßnahme.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Bebauung _____ mit dem dazu gehörigen 4 stöckigen Aufbau findet eine nicht unerhebliche Belastung unseres Grundstücks statt.</p> <p>Wir verweisen hiermit bereits auf unser Schreiben vom August 2020 an die Stadtverwaltung und die Fraktionen des Gemeinderats. Entgegen der mündlichen Zusage des Investors von damals ist er mit seinen Planungen und diesem Bebauungsplan noch näher an die Grundstücksgrenze herangerückt.</p> <p>Zur Information haben wir das Schreiben von damals im Anhang nochmals angefügt.</p> <p>Aus diesem Grund legen wir Widerspruch gegen diesen Bebauungsplan ein.</p> <p>Wir bitten um die Bestätigung des fristgerechten Eingangs dieses Schreibens.</p> <p>Anhang: Stellungnahme zur geplanten Neubebauung „Wohngärten am Salvator“ vom August 2020</p>	<p>Das Flurstück der Einwender ist durch die Salvatorstraße räumlich getrennt, dadurch sind auch entsprechende Abstände eingehalten.</p> <p>Eine beachtliche Beeinträchtigung der Besonnung oder Belüftung des Grundstückes der Einwender ist nicht erkennbar, da durch das Neubauvorhaben aufgrund der Lage und Topographie die maßgebliche Besonnung und Belüftung auf der Bestandsbebauung der Einwender nicht erheblich tangiert ist.</p> <p>Einen gesetzlichen Anspruch auf unverbaute Lage oder freie Aussicht als Gewohnheitsrecht ist nicht begründbar. Ebenso ein Anspruch auf Uneinsehbarkeit des eigenen Grundstückes in Innerortslage durch benachbarte Bebauungen.</p> <p>Siehe unten.</p> <p>Eingangsbestätigung wurde zugestellt.</p>

Stellungnahme zur geplanten Neubebauung „Wohngärten am Salvator“ vom August 2020

- Situationsbeschreibung

Unser Grundstück befindet sich genau ___ der geplanten ___ Bebauung des Salvatorgrundstücks. Auch wenn wir durch die Trennung der Straße nicht zu den direkten Anliegern gehören, sind wir durch diese geplante Baumaßnahme direkt betroffen.

Ich, ___ in der Salvator Straße ___. ___.

- Verkehrssituation in der Salvator Straße

Die Salvator Straße ist für einen ungehinderten Begegnungsverkehr nicht geeignet, ein Ausweichen auf den Gehweg ist daher leider oft unausweichlich. Bei größeren Fahrzeugen muss sogar rangiert werden.

Uns ist klar, dass der ___ auch zu einer Mehrbelastung des Verkehrsaufkommens führt. Deshalb haben wir - entgegen der baurechtlichen Vorgabe von 2 Stellplätzen - schon immer auf unserem Grundstück ___.

Durch die geplante Baumaßnahme in diesem Größenverhältnis mit dem damit zu erwartenden zusätzlichen PKW Verkehr – den ruhenden und fließenden Verkehr betreffend – sehen wir eine zusätzliche Belastung für diese dafür derzeit nicht geeigneten Straßenverhältnisse.

-Wir fordern Sie eindringlich auf, im Zuge der Realisierung dieses Bauprojekts zumindest bis ans Ende der Ausbau Maßnahme für geordnete Straßenverhältnisse zu sorgen. Dies kann unserer Ansicht nach durch eine Straßenverbreiterung, durch Schaffen von Ausweichbuchten usw. geschehen.

- Ferner sollte bei der Genehmigung der Baumaßnahme auf eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück des Eigentümers geachtet werden. Bei der Bebauung des Hanggrundstücks unterhalb der Villa Buhl am Ende der Salvator Straße waren es pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze. Bei der Planung von 40 Wohnungen entspricht dies 60 zusätzlichen Stellplätzen.

Umbaumaßnahmen an der öffentlichen Erschließung der Salvatorstraße sind nicht vorgesehen, die Erschließung des Grundstückes an der Salvatorstraße bleibt wie bestehend erhalten.

Beachtliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Die Salvatorstraße weist in diesem Bereich eine Grundstücksbreite von 5,5 m inkl. Gehweg auf und ist in östlicher und westlicher Richtung an die Nepperbergstraße angebunden, so dass ein durchgängiger Verkehrsfluss ohne zwingendes Wenden möglich ist.

Sie ist eine reine Anliegerstraße, zusätzlicher oder überörtlicher bzw. LKW-Verkehr aus oder zu anderen Gebieten ist hier nicht gegeben.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die Salvatorstraße den zusätzlichen Fuß-, Rad- und PKW-Verkehr durch die Neubebauung angemessen bewältigen kann.

Für die Gesamtanlage mit ca. 30 Wohnungen sind aktuell 56 PKW-Stellplätze vorgesehen. Nimmt man pro Stellplatz großzügig 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag an, ergeben sich pro Tag ca. 140 Fahrzeugbewegungen, wobei nicht zu erwarten ist, dass davon ein nennenswerter Teil in der Nachtzeit erfolgen wird. Die Auswirkungen dieses planbedingten Mehrverkehrs durch die neue Bebauung auf die Anlieger liegen deutlich unterhalb der durch aktuelle Rechtsprechungen (VGH Mannheim, VGH Münnchen, OVG Koblenz etc.) angehaltenen Schwelle der Abwägungsrelevanz. Nach diesen ist davon auszugehen, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen täglich i.d.R. nur geringfügig und daher nicht mehr abwägungsrelevant ist.

- -Stellung, Abstand und Höhe der geplanten Bebauung

Wir wissen, dass der Grundstückeigentümer innerhalb der Richtlinien bauen kann, wie er will und die Stadt da nur bedingt darauf einwirken kann. Trotzdem wäre es schön, wenn der Abstand der Gebäudebegrenzung, die Stellung und die Höhe der Gebäude - von der Straßenseite her betrachtet – so geplant werden, dass nicht eine „Häuserschlucht“ entsteht, wie z.B. bei der Neubebauung im Taubental (ehem. St. Bernhard- Areal).

Es sollte auch gerade auf der Straßenseite der Salvator Straße noch Raum für eine Bepflanzung vorhanden sein, damit auch dem notwendigen „Raumklima“ in der Straße Rechnung getragen wird. Wir haben schon eine Minderung unseres Grundstückwertes durch den Tunnel zu tragen und möchten diesbezüglich daher keine zusätzliche Belastung mehr.

Wir bitten Sie daher als Entscheidungsträger diese Fakten zu diskutieren und in ihre Überlegungen mit ein zu beziehen.

Für Rückfragen oder ein Gespräch – auch vor Ort – stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Im August 2020

Aktuell sind im Neubauvorhaben insgesamt 25 Wohnungen und in der bestehenden Villa weitere 5 Wohnungen angedacht. Die gemeinsame Tiefgarage bietet im 1.UG Platz für 37 PKW-Stellplätze (davon 2 Behinderten-Stellplätze), die um 13 Doppelparker in einem 2.UG ergänzt werden sollen. Darüber hinaus sind an der Villa 2 Stellplätze (davon 1 Behinderten-Stellplatz) und beim Neubauvorhaben 4 offene Stellplätze geplant. Somit stehen für die Gesamtanlage 56 Stellplätze zur Verfügung. Bei der Villa werden 10 und beim Neubauvorhaben 50 Fahrrad-Stellplätze überwiegend witterungsgeschützt hergestellt werden sowie ausreichend Flächen für die Mülllagerung und Bereitstellung auf dem Baugrundstück selbst vorgesehen.

Die Gesamtbebauung weißt somit einen ausreichenden und überdurchschnittlichen PKW-Stellplatzschlüssel von rund 1,9 Stellplätzen pro Wohnung auf.

Die Planung (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) sieht entlang der Salvatorstraße eine gestaffelte und gegliederte Bebauung aus mehreren Baukörpern mit diversen Rücksprüngen, Balkonen und Terrassen vor, so dass eine ansprechende Gestaltung gewährleistet ist.

Nur die Tiefgarage im UG rückt dichter an die Straße heran (vergleichbar der Bestandsgaragen im westlichen Verlauf der Salvatorstraße), die Hauptbaukörper der Wohnhäuser darüber sind deutlich abgerückt und nehmen den Hangverlauf auf.

Entlang der Salvatorstraße sind verpflichtend 3 Baumstandorte als Pflanzgebote festgesetzt, so dass auch hier eine entsprechende Begrünung und Straßenraumgestaltung gegeben ist.