

Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung

Eingang: *De.*
12. NOV. 2024

Am: *H. B. 16*

AE	zU	zSi	
zVsh	zRC	zDA	WV:

09.11.2024

Bebauungsplan Nr. 840 CI „hinteres Iltisfeld-Erweiterung“

Bedenken und Anregungen zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur geplanten Bebauung werden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1) FFH-Gebiet

Im Planungsbereich liegt derzeit das Schutzgebiet Nr. 7125341. Aus der Begründung zum Bebauungsplan konnte ich nicht ersehen, warum dieses Gebiet aufgegeben werden kann, die anderen zwei angrenzenden Schutzgebiete jedoch so schutzwürdig sind, dass sie während der Baumaßnahmen mit Holzschutzzäunen zu schützen sind. Welches Kriterium unterscheidet diese Gebiete in ihrer Schutzwürdigkeit?

2) Klimatische Auswirkungen

Die Untersuchungen zum Flächennutzungsplan haben ergeben, dass dieses Gebiet für das Klima des Ortes wichtig ist. Sollte darum nicht vor allem aus westlicher Richtung eine Einzelhausbebauung angestrebt werden um die Luftdurchlässigkeit zu verbessern?

3) Hangwasser

Bei Regenereignissen kommt es in diesem Planungsbereich immer wieder zu einer „Seebildung“ auf dem Flst. 1093. Es wurde extra ein Abwasserkanal in die landwirtschaftlich genutzte Wiese verlegt, um eine Überschwemmung der angrenzenden Reihenhäuser zu vermeiden. Trotz dieser Maßnahme musste die Feuerwehr in einzelnen Fällen noch zusätzlich das angesammelte Oberflächenwasser abpumpen.

Das austretende Hangwasser soll über offene Gräben an der Nordseite und Westseite abgeleitet werden. Dabei soll das auf der Nordseite abgefangene Wasser in den bereits bestehenden Überlauf in der Straße „Hinteres Ittisfeld“ eingeleitet werden. Ob die Dimensionierung dafür ausreicht wird angezweifelt. Dieser Überlauf wurde für das Baugebiet Hinteres Ittisfeld angelegt. Die Erweiterung des Gebietes wurde wohl noch nicht mit einberechnet. Außerdem ist er in den letzten 20 Jahren verlandet und hat nicht mehr das ursprüngliche Fassungsvermögen. Die Darstellung der Wassergräben ist für mich aus den Planunterlagen nicht ersichtlich, auch nicht, wie die angrenzenden Grundstücke gegen ein Überlaufen geschützt werden sollen.

4) PFG3 Festsetzung

Die Fläche zum Anpflanzen ist kaum umsetzbar. Durch Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugänge zu den Häusern verbleibt nahezu keine Fläche die begrünt werden kann. Im Hainbuchenweg ist ebenfalls nahezu die gesamte Vorgartenfläche versiegelt.

5) Garagenstandorte

Die Garagenstandorte vor allem in der Rudolf-Martin-Str. sind sehr unterschiedlich. Die Baufenster für die Gebäude sind teilweise näher an der Straße als die Baufenster für die Garagen. Könnten diese Garagenbaufenster nicht näher an die Straße gelegt werden?

6) Pflanzgebot „Baum“

Auf privaten Grundstücken, sowie im öffentlichen Straßenraum ist dieses Pflanzgebot geplant. Im öffentlichen Straßenraum wird angeregt die Bäume durch Poller o.ä. vor Beschädigungen zu schützen. In diesem Zusammenhang wird angeregt abgegangene Bäume entlang der Straße „Hinteres Ittisfeld“ nachzupflanzen und ebenfalls zu schützen.

7) Pflanzgebote beim „Mehrfamilienhaus“

Die Pflanzgebote sind in Anbetracht notwendiger Feuerwehrezufahrten schwierig umzusetzen.

8) Baufenster „Mehrfamilienhaus“

Das Baufenster reicht in östlicher Richtung sehr nahe an die vorhandene Bebauung heran. In Anbetracht dessen, dass diese Fläche wahrscheinlich durch einen Bauträger bebaut wird, sollte hier mehr Abstand eingeplant werden. Bauträger nutzen das Baufenster im Allgemeinen stärker aus, als dies Private tun. Vielleicht könnte hier das gesamte Baufenster nach Westen verschoben werden.

9) Gebäudehöhe- Mehrfamilienhaus

Die Gebäudehöhe ist mit 9,50 m geplant. Die nördlich angrenzenden Einfamilienhäuser haben eine max. Gebäudehöhe von 6,50 m. Da ein Stockwerk gewöhnlich 2,5 m Höhe hat, würden bei einer max. Gebäudehöhe von 9,00 m die Einfamilienhäuser immernoch um 1 Stockwerk überragt. Für die Besonnung der Einfamilienhäuser ist jede Höhenreduzierung bergüßenswert.

10) Parkplätze

Durch die senkrecht angeordneten öffentlichen Parkplätze vor dem Mehrfamilienhaus wird die Straße optisch sehr breit. Dies hat oft zur Folge, dass sich die Geschwindigkeiten der Fahrzeuge stark

erhöht. In dem Gebiet sind keine Gehwege geplant. Dies könnte zu Konflikten zwischen Fußgängern und Fahrzeugen führen.

In der Verlängerung der Rudolf-Martin-Str. in westlicher Richtung sind 2 öffentl. Parkplätze geplant. Vielleicht wäre es möglich hier noch einen weiteren Parkplatz zu realisieren.

In der nördlich angrenzenden Grünfläche wäre eine Parkbank auch für die Bewohner der betreuten Wohnanlage, die sich in der Nähe befindet wünschenswert.

Mit freundlichen Grüßen

