



Stadt Schwäbisch Gmünd
Gemarkung Schwäbisch Gmünd
Ostalbkreis

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 1151 B

„Wohnen an der Stadtmauer“

1. Beteiligung
der Öffentlichkeit und Behörden / TÖB
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägungsvorlage

Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

A	Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	3
1	Nachbargemeinden	3
a	keine	3
2	Ver- und Entsorgungsunternehmen	3
a	Deutsche Telekom Technik GmbH	3
b	Unitymedia BW	3
3	Landratsamt Ostalbkreis	5
a	Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht	5
	Gewerbeaufsicht	5
b	Untere Naturschutzbehörde	6
c	Wasserwirtschaft	6
d	Geoinformation und Landentwicklung	7
4	Regierungspräsidien	8
a	RP Stuttgart	8
	Allgemeines	8
	Raumordnung	8
	Straßenwesen und Verkehr	8
b	RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	9
	Allgemeines	9
	Geotechnik	10
	Boden	10
	Mineralische Rohstoffe	10
	Grundwasser	10
	Bergbau	11
	Geotopschutz	11
	Allgemeine Hinweise	11
5	Verbände	12
a	Regionalverband Ostwürttemberg	12
6	Sonstige	12
a	Handwerkskammer Ulm	12
B	Bürger / Öffentlichkeit	13
a	Einwendung A	13
C	Adressliste der Einwender (nichtöffentlich)	14

A Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1 Nachbargemeinden

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

2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer
a Deutsche Telekom Technik GmbH (14.10.2019) Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 10.12.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme
<u>Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung vom 10.12.2018:</u> <i>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. 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 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</i>	Kenntnisnahme <i>Hinweise wurden dem Investor mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.</i>
b Unitymedia BW (17.10.2019) Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.	Kenntnisnahme Hinweise wurden dem Investor mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

tet.

3 Landratsamt Ostalbkreis

(24.10.2019)

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer
a Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht Gewerbeaufsicht (Herr Gaugele, Tel. 07361 503-1188) Es wird auf die Stellungnahme vom 19.12.2018 hingewiesen. Da die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (bei Annahme des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet) durch den Straßenverkehrslärm an der Nordfassade auch weiterhin um bis zu 14 db(A) am Tag und um bis zu 16 db(A) in der Nacht überschritten werden und Gesundheitsgefährdungen an den dort befindlichen Wohn- und Schlafräumen nicht ausgeschlossen werden können, halten wir unsere Bedenken, trotz der geplanten passiven Schallschutzmaßnahmen, weiterhin aufrecht. Auch vor dem Hintergrund, dass in der nun vorliegenden, aktualisierte schalltechnische Untersuchung, der Schienenverkehrslärm ebenfalls in erheblichen Maß zu Überschreitungen der Orientierungswerte - bis zu 5 db(A) am Tag und bis zu 11 db(A) in der Nacht - führt und auch der ermittelte Gesamtlärm (Straßen-, Schienen- und Gewebelärm) die Orientierungswerte erheblich überschreitet. Als weiteres Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 db(A) tags und 49 db(A) nachts herangezogen werden. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung (70 db(A) tags, 60 db(A) nachts) werden dabei nachts durch den Straßenverkehrslärm um 1 db(A) überschritten. Wir erkennen an, dass es aus städtebaulichen und architektonischen Gründen, auch gerade im innerstädtischen Verdichtungsraum, nicht immer möglich ist, eine entsprechend angepasste Grundrissgestaltung herzustellen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat aber gerade vor diesem Hintergrund keine Änderungen zum Planstand vom Juni 2018 erfahren. Positiv ist jedoch anzumerken, dass sich durch die massive Bebauung die Lärmsituation im Bereich der vorhandenen Bebauung, u.a. in der hinteren Schmiedgasse, deutlich verbessert.	Eine wünschenswerte und vollständige Orientierung aller Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer etc.) auf die vom Verkehrslärm abgewandte südexponierte Innenhofseite der geplanten Gebäude ist architektonisch und städtebaulich leider nicht möglich. Die Folge einer dementsprechenden Grundrissgestaltung in Verbindung mit einer geschlossenen Bauweise würde anteilig viel zu viel Fläche für Nichtaufenthaltsräume (Bäder, WC, Abstellräume etc.) entlang der gesamten Nord- und Ostfassade hervorrufen und die Wohnungen entgegen der gewünschten urbanen Verdichtung erheblich vergrößern und damit unverhältnismäßig verteuern. Daher ist es unumgänglich, ggf. auch einzelne Aufenthaltsräume nach Norden- bzw. Osten zu orientieren. Diese werden jedoch mit passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst (Schallschutzfenster, schalldämmende Gebäudebauteile etc.) sowie durch automatische Be- und Entlüftungsanlagen, die zur Erhöhung der Energieeffizienz bereits standardmäßig vorgesehen sind, ausgestattet, so dass auch in ihnen die einschlägigen Innenraumpegel eingehalten bzw. unterschritten werden. Unter Abwägung der Wohnqualität und des Immissionsschutzes hat daher eine Ausrichtung der Wohnräume und der Außenaufenthaltsbereiche im Freien (Balkone und Terrassen) zum ruhigen südorientierten Innenhof aller erste Priorität, da für diese Bereiche ein möglichst ungestörter Aufenthalt auch bei geöffnetem Fenster oder direkt im Freien unabdingbar erscheint. An den lärmintensiven Fassaden zu den benachbarten Straßen sind grundsätzlich keine Aufenthaltsbereiche im Freien vorgesehen. Alle Wohnungen verfügen zu o.g. genannten Schallschutzmaßnahmen zudem über Fenster zum Lüften der Wohnungen sowie Aufenthaltsbe-

Ebenfalls enthält der Bebauungsplanentwurf weiterhin keine konkrete Gebietsfestsetzung nach § 1 Abs. 2 BauNVO. Wir empfehlen wie in unserer Stellungnahme vom 14.12.2018 dargelegt, die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU). Die im April 2017 beschlossene Änderung der BauNVO mit Einführung des „Urbanen Gebiets (MU)“ ist in der DIN 18005 und 16. BImSchV nicht berücksichtigt. Es wird empfohlen, hier analog zu den Änderungen in den Verwaltungsvorschriften der TA Lärm die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) am Tag um 3 dB(A) zu erhöhen und im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für ein MI zu belassen. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung bleiben davon unberührt.

b Untere Naturschutzbehörde

werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt

c Wasserwirtschaft

werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt

reiche im Freien (Balkone und Terrassen) zum lärmgeschützten Innenhof. In diesem werden die maßgeblichen Grenz- und Orientierungswerte für Wohngebiete tags und nachts deutlich eingehalten. Eine Gesundheitsgefährdung bzw. unzumutbare Verhältnisse für die Bewohner oder städtebauliche Missstände sind dadurch in Summe der Maßnahmen nicht zu erwarten.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Ausweisung einer Gebietsfestsetzung nach BauNVO nicht erforderlich und wird hier städtebaulich auch nicht als zielführend erachtet. Es sollen nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungen zulässig sein, eine Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO entspricht nicht den Planungszielen der Stadt.

Die Ausweisung eines MU mit gegenüber Wohngebieten höheren Immissionsgrenzwerten führt für das Bauvorhaben und die zukünftigen Bewohner auch zu keinerlei faktischen Verbesserung der Bestandssituation.

Diese wird vielmehr durch die o.g. Schallschutzmaßnahmen (Ausrichtung der Wohnungen, Schaffung eines ruhigen Innenhofes) und die Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster, Lüftungsanlage etc.) wirkungsvoller und unabhängig von einer Gebietsfestsetzung nach BauNVO erreicht.

Beachtliche Einflüsse von Gewerbelärm auf die geplante Bebauung sind nicht gegeben (siehe auch Schallgutachten). Darüber hinaus bleiben die einschlägigen Regelungen der TA-Lärm für gewerblichen Lärm unberührt.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

d Geoinformation und Landentwicklung

werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt

Kenntnisnahme

4 Regierungspräsidien

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer
a RP Stuttgart Allgemeines Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung. Raumordnung (01.10.2019) Aus raumordnerischer Sicht tragen wir gegen das Vorhaben keine Bedenken vor. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 Lp1G gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen. Straßenwesen und Verkehr (12.11.2019) Die Stadt Schwäbisch Gmünd beabsichtigt durch die Ausweisung des oben genannten Bebauungsplans im südöstlichen Stadtgebiet zusammenhängende Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan befindet sich im Bereich des „Einhorntunnels“ im Zuge der Bundesstraße B 29. Direkt angrenzend befindet sich das Technikgebäude (Fluchttreppenhaus) des Rettungstollens. Im Bereich des Plangebiets befindet unterirdisch der 4-spurige Straßenabschnitt des „Einhorntunnels“ der Bundesstraße B 29 mit Fluchtstollen sowie einer Bohrfahllwand. Für das Plangebiet besteht eine konkrete Bebauung durch ein mehrgeschossiges Wohnareal mit Tiefgarage, Garagen, sowie oberirdischen Stellplätzen entlang der „Baldungstraße“. Die Gründungsart und Gründungstiefe ist den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Die Erschließung des Gesamtareals ist über die Ortsstraßen „Hintere Schmiedgasse“ und „Vordere	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Dem RP wird nach Abschluss des Verfahrens wie gewünscht eine Ausfertigung übermittelt. Die Planung befindet sich seit Beginn in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium. Zur Gründung des geplanten Gebäudes wurde eine gutachterliche Stellungnahme bei dem während des Tunnelbaus involvierten Statikers eingeholt. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Schmiedgasse“ an den vorhandenen Kreisverkehrsplatz im Zuge der Landesstraße L 1075 vorgesehen. Entlang der Landesstraße ist ein Zu- und Ausfahrverbot vorgesehen. Dem oben genannten Bebauungsplan kann zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden. Die Planung und Ausführung der geplanten Überbauung des „Einhorn tunnels“ muss weiterhin in enger Abstimmung und auf Grundlage detaillierter Planunterlagen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 43 - erfolgen. Den Planunterlagen muss mindestens die Gründungsart, die Gründungstiefe sowie die Statik zu entnehmen sein. Falls die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen in Flächen im Einflussbereich des Einhorn tunnels inklusive Technikgebäude vorgesehen sind, müssen die Planunterlagen (Lageplan und evtl. Längsschnitt sowie Baugruben und Leitungsgräben) rechtzeitig mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt werden. Die Straßenmeisterei Schwäbisch Gmünd Tel. 07171 / 3248-13 ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.	Eine ordnungsgemäße Gründung ist demnach gewährleistet. Die Ausführungsplanung, Statik und der Bauablauf werden weiterhin in enger Abstimmung und unter Beteiligung des RP und der Straßenbauverwaltung durchgeführt. Die Straßenmeisterei wird rechtzeitig vor Baubeginn informiert.
b RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (04.10.2019) Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 14.12.2018 (Az. 2511/118-10561) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. <u>Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung vom 14.12.2018</u> Allgemeines <i>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</i> 1. <i>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine</i> 2. <i>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine</i>	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Geotechnik

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.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandstein, Mittelkeuper), welche im Plangebiet von quartärem Auenlehm mit einer Mächtigkeit von wenigen Metern überdeckt werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen

Bei dem Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bekannt

Hinweise wurden nachrichtlich in die Begründung übernommen.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Bergbau <i>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</i> Geotopschutz <i>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</i> Allgemeine Hinweise <i>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.</i> <i>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lqrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann</i>	<i>Kenntnisnahme</i> <i>Kenntnisnahme</i> <i>Kenntnisnahme</i>
--	---

5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer
a Regionalverband Ostwürttemberg (09.10.2019) Der Regionalverband Ostwürttemberg hat dazu keine regionalplanerischen Anmerkungen oder Bedenken. Wir begrüßen die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Potentiale.	Kenntnisnahme

6 Sonstige

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer
a Handwerkskammer Ulm (25.10.2019) die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme

B Bürger / Öffentlichkeit

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer
a Einwendung A (20.10.2019) Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich mit Hilfe eines Anwaltes gegen die Bebauung des geplanten Nebengebäudes vom zukünftigen Stadtturm vorgehen werde. Das Gebäude grenzt zu nahe an meinem Grundstück (Mindestabstand 2,5 - 3 Meter). Zudem hindert es auch durch die enorme Höhe, einen Lichteinfall durch das vorhandene Fenster an der Seitenwand.	Nördlich des betreffenden Gebäudes an der angesprochenen Seitenwand befand sich vor dem Abbruch für den Tunneltrog eine Bebauung in einer vergleichbaren Weise und Abstand. Das Gebäude weist daher auf der Nordseite nur 2 kleine Fensteröffnungen auf, während seine Hauptfenster und die beachtlichen Wohnräume sowie der Eingang nach Osten bzw. Westen angeordnet sind. Auf diese Hauptfenster wird durch die geplante Bebauung bewusst Rücksicht genommen, in dem dort keine oberirdische Bebauung sondern der nach Westen offene Innenhof anschließt, wodurch die Besonnung und Belichtung nicht wesentlich bzw. erheblich unter dem Maß beeinträchtigt wird, wie sie vor dem Abriss der ehemaligen Gebäude dort vorgeherrscht hat. Auf der Nordseite sind nur zwei kleine Fenster im OG vorhanden, die gem. den Bauantragsunterlagen aus dem Jahre 1969 der Belüftung des dahinterliegenden Treppenhauses dienen. Die Lüftungsfunktion und für Treppenräume verhältnismäßige Besonnung aus Norden bleibt auch nach der geplanten grenznahen Bebauung in einem vergleichbaren Maß wie vor dem Abriss der ehemaligen Bebauung dort erhalten. Diese Situation ist in diesem Bereich und darüber hinaus in der gesamten Innenstadt mit seiner sehr dichten historischen Bebauung üblich. Die geplante Neubebauung nimmt an dieser Fassade den früher vorhandenen Abstand der Gebäude zueinander und zu den Grenzen wieder auf (siehe Urkarte und Flurkarte) und stellt die ehemalige städtebauliche Gestaltung mit nur geringen Abständen der Gebäude zueinander wieder her. Durch die Neubebauung bzw. Ersatzbebauung für das historisch dort ehemals vorhandene Gebäude wird für dieses Gebäude der aktuelle Verkehrslärm von der Baldungsstraße her wieder erheblich und merkbar reduziert.