



Vorlage an

Ortschaftsrat Straßdorf

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan Nr. A 17 E I "Käppelesäcker II", Gemarkung Straßdorf
-Entwurfsbeschluss-**

Anlagen:

1. Lageplan vom 15.11.2005 (nur Fraktionen)
2. Lageplan (verkleinert)
3. Textteil
4. Begründung mit Umweltbericht vom 15.09.2005/17.11.2005
5. Stellungnahme des Landratsamtes Ostalbkreis
6. Anregungen von Frau Lehner, Herrn und Frau Hokenmaier
7. Anregungen von Frau Michaela Weber
8. Anregungen von Herrn Architekt Jürgen Bauer

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangenen An-



regungen des Landratsamtes Ostalbkreis wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 3 dieser Vorlage beschlossen.

2. Über die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen von
 - Frau Lehner, Herrn und Frau Hokenmaier
 - Frau Weber
 - Herrn Bauerwird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 4 dieser Vorlage beschlossen.
3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. A 17 E I "Käppelesäcker II" wird entsprechend Anlagen 1 und 3 im Entwurf beschlossen.
4. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 4 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Im Ortsteil Straßdorf besteht ein dringender Bedarf an Wohnbauplätzen. Das bislang letzte Baugebiet "Käppelesäcker I" wurde 1997 rechtskräftig. Die städtischerseits dort zu vergebenden Bauplätze sind inzwischen alle bebaut.

Die dort noch freien Bauplätze sind in privater Hand, wodurch die Stadt keinen Einfluss auf eine zügige Bebauung hat.

Im Norden von Straßdorf besteht die Möglichkeit einer Wohngebietserweiterung nord-östlich des Baugebiets "Käppelesäcker I", wodurch kurzfristig attraktive stadtnahe Baumöglichkeiten auf einer ca. 2,5 ha großen Fläche geschaffen werden können.

Das Stadtentwicklungsmodell von Prof. Stockburger, welches am 7.10.1993 im Ortschaftsrat und am 17.1.1995 in der Bürgerversammlung von Straßdorf vorgestellt wurde, hebt die Funktionsachse Schwäbisch Gmünd-Straßdorf hervor und bezeichnet die enge Verflechtung von Straßdorf über den Straßdorfer Berg als vorgegeben und sinnvoll.

Für den Wohnbau sieht das Stadtentwicklungsmodell in den "Käppelesäckern" ein Entwicklungspotential. In sehr klein geplanten Entwicklungsschritten soll dabei auf die sensiblen Landschaftsbezüge eingegangen werden. Dabei ist die Landschaftszäsur zwischen Talstadt und Straßdorf von fundamentaler Bedeutung, weshalb nur der Bereich zwischen jetzigem Ortsrand und der bestehenden Gärtnerei als Entwicklungsfläche angesehen wird.

2. Bisheriges Verfahren



20.04.2005:	Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 25/2005)
18.08.2005:	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
22.08.2005 bis 09.09.2005:	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
20.09.2005 bis 24.10.2005:	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Landratsamt Ostalbkreis (Anlage 5)

Geschäftsbereich Gewerbeaufsicht

keine Anregungen

Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind dem Landratsamt Ostalbkreis, Bereich Umwelt und Gewerbeaufsicht, nach Auswertung des Altlasten- und Bodenschutzkatasters keine Altablagerungen, Altstandorte oder Hinweise auf Schädliche Bodenveränderungen (SBV) bekannt.

Hierauf wird im Hinweis Ziffer 2 im Textteil zum Bebauungsplan aufmerksam gemacht.

Sollten daher bei der weiteren Planung oder bei der späteren Ausführung Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, so ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.

Reduzierung des Flächenverbrauchs

Im Rahmen des späteren Abwägungsprozesses durch die Stadt Schwäbisch Gmünd sollte aus Sicht eines vorbeugenden Bodenschutzes geprüft werden, ob der Flächenverbrauch von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die Umnutzung zu Bauland, teilweise nicht vermieden bzw. reduziert werden kann.

Da hier der Verlust des Bodens nicht ersetzbar ist, wird vorgeschlagen zu prüfen, ob folgende ergänzende Maßnahmen zur Reduzierung des Flächen-

Der angesprochene Aspekt des Flächenverbrauchs wird als ein zu beachtender Belang bei jeder Bauleitplanung berücksichtigt.

Selbstverständlich werden auch Möglichkeiten wahrgenommen, innerhalb geschlossener Ortslagen Bauland zu entwickeln. Dies war beispielsweise beim Bauge-



verbrauchs innerhalb des Plangebiets bzw. innerhalb des angrenzenden Ortsteils umgesetzt werden können:

- Schließen von Baulücken
- Wiedernutzung von gewerblichen Brachflächen
- Verdichtung der Bebauung
- Minimierung des Versiegelungsgrads
- Umnutzung bestehender Bausubstanz

Ergänzend wird angeregt die Versiegelung durch Verkehrs- und Parkflächen auf ein Minimum zu reduzieren. Hier ist der Einsatz von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen denkbar.

Bodenschutz

Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen. Aufgrund der Topografie des Planungsgebietes ist davon auszugehen, dass Bodenumlagerungen (Bodenauf- und Bodenabtrag zur Schaffung eines möglichst ebenen Geländes) durchgeführt werden sollen.

Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden werden folgende Anregungen gegeben:

- Um den Erhalt und die Verwertung des anfallenden humosen Oberbodens sicherzustellen, sollen vor Ort möglichst frühzeitig Zwischenlagerflächen für die vorübergehende Lagerung des Oberbodens vorgesehen werden. Ebenso sollten möglichst frühzeitig geeignete Verwertungsmöglichkeiten vor Ort für den anfallenden humosen Oberboden geprüft werden.
 - Als Maßnahme zur Reduzierung von überschüssigem Erdaushub sollen Parkplatz-, Straßen- und Erdgeschossfußbodenhöhen so festgelegt werden, dass ein möglichst hoher Anteil an Erdaushub
- Die Ausweisung von Zwischenlagerflächen ist nicht möglich, da hier im Baugesetzbuch und der Landesbauordnung die entsprechende Rechtsgrundlage fehlt.

Es würde sich zudem um eine befristete Festsetzung handeln, die mittels Bebauungsplan nicht getroffen werden kann.
 - Soweit möglich, wurde dem durch Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe nachgekommen. Zu berücksichtigen


biet "Panoramaweg" möglich (Konversion militärischer Fläche) und ist beim ehemaligen Grau-Areal in Lindach der Fall.



hub auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z.B. Grünflächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden.

Natürliche Schadstoffführungen im Boden

Das Landratsamt führt in seiner Stellungnahme aus, dass das künftige Plangebiet im Ausstrichbereich des Unteren Juras (Lias) zu liegen kommt und die Schichten des Lias  3 erhöhte, natürlich bedingte Schadstoffgehalte aufweisen können.

Es bewertet das hierzu erstellte Gutachten des Büros UCP wie folgt:

- Prüfwerte der BBodSchV sind eingehalten, Wohnbaunutzung kann uneingeschränkt erfolgen. Dies gilt auch für die Hausgärten oder sonstigen Gärten.
- Prüfwerte für Kinderspielflächen wurden teilweise überschritten. Da jedoch keine gesonderten Spielflächen ausgewiesen sind, sind keine zusätzlichen Maßnahmen vorzusehen.
- Verwendung des Aushubmaterials innerhalb des Baugebiets oder in Gebieten mit gleichen geologischen Formationen ist möglich. Anfallendes Aushubmaterial kann auch auf die Erd- und Bauschuttdeponie Herlikofen verbracht werden.

(Anmerkung: Die Stellungnahme des Landratsamtes wurde hier verkürzt wiedergegeben. Der genaue Wortlaut ergibt sich aus Anlage 5).

- Es wird angeregt, ein Aushubmanagement ("Bodenbörse") einzurichten, damit anfallendes Aushubmaterial wieder im Baugebiet eingebaut werden kann (z.B. Straßendämme, Lärmschutz-
- Anfallendes Aushubmaterial wird bereits jetzt soweit möglich wieder innerhalb des Baugebiets wieder verwendet. Auch die Festsetzungen be-



wälle, Geländemodellierung).

- Ferner wird der Stadt Schwäbisch Gmünd anheim gestellt, die betroffenen Grundstückseigentümer/Bauherren über die geogenen Arsen- und Schwermetallführungen zu informieren.

züglich der Erdgeschossfußbodenhöhen werden so getroffen, dass anfallendes Aushubmaterial auf den Grundstücken verbleiben kann.

Die Einrichtung einer formalen "Bodenbörse" ist derzeit aber aus finanziellen und personellen Gründen bei der Stadt nicht möglich.

- Das geologische Gutachten des Büros UCP ist Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan. Bauherren können sich hierin ausführlich informieren. In seiner Stellungnahme hat das Landratsamt jedoch selbst festgehalten, dass nach diesem Gutachten eine Bebauung unproblematisch ist.

Wasserwirtschaft Abwasserbeseitigung

Die Fläche des geplanten Bebauungsplanes ist im Allgemeinen Kanalisationsplan enthalten und die Regenwasserbehandlung ist durch das vorhandene RÜB 21 "Straßdorf" gesichert. Das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet wird in Zisternen gepuffert und gedrosselt der Kanalisation zugeführt.

Ferner wird jedoch erneut darauf hingewiesen, dass wegen fehlender Regenüberlaufbecken im Einzugsgebiet der Sammelkläranlage "Zollerwiesen" die weitergeführten Wassermengen nicht ordnungsgemäß behandelt werden. Der Bau der fehlenden Regenüberlaufbecken ist dringend fortzusetzen, damit in Schwäbisch Gmünd eine ordnungsgemäße Regenwasserbehandlung gewährleistet wird.

Im Falle des Ortsteils Straßdorf ist eine ordnungsgemäße Regenwasserbehandlung) gewährleistet. Die weitergeführte Wassermenge aus dem ausreichend dimensionierten RÜB Straßdorf fließt über das ausreichend dimensionierte RÜB Eutighofer Straße direkt dem RÜB Zollerwiesen und somit ordnungsgemäß der SKA Zollerwiesen zu.



Oberirdische Gewässer einschl. Gewässerbau und Hochwasserschutz

nicht betroffen

Wasserversorgung einschl. Wasserschutzgebiete

nicht betroffen

Vermessungs- und Geoinformation

keine Bedenken

Forstbetrieb

nicht berührt

Landwirtschaft

keine Anregungen oder Bedenken

Flurneuordnung und Landentwicklung

keine Anregungen oder Bedenken

Gesundheit

keine Bedenken

Naturschutz

Das o.g. Plangebiet umfasst einen Streuobstbestand, der eine hohe ökologische Wertigkeit aufweist. Es ist daher fraglich, ob die im Umweltbericht dargestellten Kompensationsmaßnahmen (insbesondere die "Neuanlage strukturreicher Hausgärten") den vorgenannten Streuobstbestand kompensieren können.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird daher ange-regt, weitere Kompensationsmaßnahmen (auch außerhalb des Plangebietes) festzusetzen. Hier käme beispielsweise die Anlage von Feldhecken an geeigneter Stelle in der Feldflur in Betracht.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detailierungsgrades der vorgelegten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

Aufgrund der Anregung des Landratsamtes Ostalbkreis werden externe Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Entlang des Radweges der ehemaligen Bahn-trasse Schwäbisch Gmünd – Reitprechts werden 40 einheimische, standortgerechte Obst-bäume gepflanzt, wodurch ins-gesamt durch die Ausgleichs-maßnahmen ein Ausgleich von 90% des Eingriffs erreicht wird. Dies wird als ausreichend ange-sehen.

4. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



a) Liesel Lehner, Karl und Inge Hokenmaier (Anlage 6)

Die Stadt plant im Zusammenhang mit dem Baugebiet "Käppesäcker II" einen Kreisverkehr, der durch das städtische Gebäude verläuft, in dem Herr und Frau Hokenmaier und Frau Lehner wohnen.

Sie erheben als Mieter des Gebäudes gegen den geplanten Kreisverkehr Einwendungen mit der Bitte um Prüfung, ob dieser zum Beispiel nach Westen verlegt werden kann oder ob es andere Alternativen gibt, um den Abriss des Gebäudes zu verhindern.

(Der genaue Wortlaut des Schreibens ergibt sich aus Anlage 6).

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, deren Verwirklichung in die Zukunft gerichtet sind. Der geplante Kreisverkehr an dieser Stelle ist sinnvoll, um eine bessere und gefahrlosere Anbindung des gewerblichen Bereichs östlich der Einhornstraße zu erreichen. Dies gilt vor allem im Hinblick auf eine mögliche Erweiterung des Edeka-Marktes.

Gleichzeitig sollte aber auch den nachzuvollziehenden Belangen der Mieter des wegfallenden Gebäudes nachgekommen werden.

Nachdem eine alsbaldige Verwirklichung des Kreisverkehrs nicht geplant ist, wird vorgeschlagen, zwar den Kreisverkehr im Bebauungsplan zu belassen, aber den Mietern (insbesondere Frau Lehner) mitzuteilen, dass sie einen Abriss des Gebäudes und somit einen Umzug nicht befürchten müssen.

b) Michaela Weber (Anlage 7)

Wegen der fehlenden öffentlichen Parkflächen nördlich der geplanten Erschließungsstraße ist es von Vorteil, wenn die öffentlichen Grünflächen reduziert werden und somit die Möglichkeit besteht, zusätzliche öffentliche Parkflächen zu schaffen.

Es besteht ja die Möglichkeit, den Erwerbern der Baugrundstücke die Auflage zu geben, weitere Pflanzgebote zusätzlich auf ihren Grundstücken anzubringen. Eine andere wäre gegenüber, bei den Doppelhäusern, im Gehweg kleine öffentliche Grünflächen zu schaffen. Die Eigentümer der Grundstücke haben sehr wenig Möglichkeit auf ihrem eigenen

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens sind die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In die Abwägung einzustellen ist auf der einen Seite der öffentliche Belang, ausreichende Parkierungsmöglichkeiten auf öffentlicher Fläche bereit zu stellen, auf der anderen Seite aber auch mittels entsprechender Bepflanzung für eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Straßen-



Grundstück zu parken (normalerweise hat jeder Haushalt in der Regel zwei Autos) und verschiedene Bauplätze lassen nur die Bebauung von einer Garage zu.

raums zu sorgen. Insbesondere auf der Seite der Straße, auf der Autos abgestellt werden können, sind Gestaltungselemente wichtig, weniger auf der Gehwegseite. Südlich der Haupteerschließungsstraße sind Pflanzgebote auf Privatgrundstücken festgesetzt, so dass eine alleeähnliche Gestaltung erreicht wird.

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf wird den Belangen "öffentliche Parkierungsmöglichkeiten" und "Gestaltung des Straßenraumes" am Besten gerecht.

Planerischer Zweck der Ausweisung von Parkierungsmöglichkeiten auf öffentlicher Straßenfläche ist im Übrigen auch nicht in erster Linie Kfz-Abstellmöglichkeiten für Zweitwagen zu schaffen.

In erster Linie werden die künftigen Bauherren aus eigenem Interesse die entsprechenden Stellplätze auf den eigenen Grundstücken herstellen. Die Möglichkeiten dazu bestehen: Garagen sind nicht nur innerhalb der Ga-Flächen, sondern auch innerhalb des Baufeldes zulässig, Stellplätze auch außerhalb des Baufeldes.

Es wird vorgeschlagen, dieser Anregung von Frau Weber nicht nachzukommen.

Bei drei Einfamilienhäusern nördlich der geplanten Erschließungsstraße ist eine Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) Ost-West-Ausrichtung vorgeschrieben, um wie es heißt eine bessere Nutzung des Grundstückes zu erreichen.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Firstrichtung des Hauptbaukörpers geregelt.

An der Haupteerschließungsstraße



Dies ist für die Erwerber der Bauplätze nicht von Vorteil. Hierbei wäre es wünschenswert, wenn die Planung nochmals überdacht wird und die Möglichkeit geboten wird, dass die Erwerber der Grundstücke bei diesen Einfamilienhäusern ebenfalls die Möglichkeit haben, die Firstrichtung zu verändern, wie es auch in der hinteren Baureihe der Fall ist. Es ist immer von Vorteil, wenn die längere Hausseite Richtung Süden/Norden ausgerichtet ist, das Baufenster ist dazu groß genug!

Dies wäre besonders wünschenswert, weil die längere Hausseite nach jetzigem Stand Ost – West (Wetterseite) ausgerichtet ist, was besonders nachteilig ist für die Erwerber, die dort bauen wollen. Besonders bei dem letzten Haus, das an eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) angrenzt.

c) Herr Jürgen Bauer, Architekt und Sachverständiger (Anlage 8)

Die geplante Bebauung im südlichen Bereich ist mit Pultdächern vorgesehen. Die Neigung der Pultdächer ist nach Norden ausgerichtet.

Eine Ausrichtung von Dachflächen sollte es meiner Meinung nach ermöglichen, dass Solar- und Photovoltaikanlagen sinnvoll angebracht werden können. Dies ist jedoch bei einer Dachfläche, die nach Norden ausgerichtet ist, nicht möglich.

Aufgrund der ständig ansteigenden Preise für fossile Brennstoffe sollten bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen diese Punkte mit bedacht werden.

Selbstverständlich ist mir bekannt, dass die Architektur diverse Lösungen bietet um Fassaden so zu gestalten, dass das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen denkbar ist. Die Hauptnutzfläche solcher Anlagen ist jedoch zweifellos die geneigte Dachfläche mit einer Orientierung nach Süden.

soll hierbei eine Strukturierung der Straßenansicht erreicht werden, weshalb hier die Vorschriften über die Firstrichtung enger gefasst sind als an den Enden der Stichstraßen.

Die Konzeption sollte so belassen werden.

Im Hinblick auf die Nutzung solarer Energie bei Pultdachhäusern lässt sich auch die gegenteilige Ansicht vertreten, die die Stadt Schwäbisch Gmünd ihrer Plankonzeption zugrunde gelegt hat.

Die Plankonzeption geht von sich nach Süden aufrichtenden Pultdächern aus, um so eine bessere Belichtung der Innenräume und eine bessere direkte Nutzung der Wärmeeinstrahlung zu ermöglichen.

Abgesehen von der sicherlich nicht ganz optimalen Lösung, Solar- und Photovoltaikanlagen an Außenwänden von Gebäuden anzubringen, besteht die Möglichkeit, solche Anlagen an Balkon- oder Terrassenüberdachungen anzubringen, so dass auch diesem Belang Rechnung getra-



gen werden kann.

5. Hinweis

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