



Landratsamt Ostalbkreis · 73428 Aalen

Bürgermeisteramt

Schwäbisch Gmünd

LANDRATSAMT

Baurecht und Naturschutz

Kontakt Frau Baumann
sina.baumann@ostalbkreis.de

Zimmer 344
Telefon 07361 503-1361
Telefax 07361 503581361

Unser Zeichen IV/41.1-621.41 BS/Sch
Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom

Aalen, 15.10.2020

Bebauungsplan „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ in Schwäbisch Gmünd

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Arnold,

zu o. g. Bebauungsplan teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind:

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

(Herr Gaugele, Tel. 07361/503-1188)

Mit o. g. Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Schwäbisch Gmünd, dass innerstädtisch gelegene Areal der ehemaligen Gärtnerei Fehrle einer neuen Nutzung zu zuführen. Auf dem am Rande der Kernstadt gelegenen Areal soll hauptsächlich neuer Wohnraum geschaffen werden, außerdem eine Kindertageseinrichtung, ein mobiler Sozialer Dienst und ein Stadtquartier-Treff.

Gegen das geplante Vorhaben bestehen von Seiten des Geschäftsbereichs Umwelt und Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Durch den vorherrschenden Verkehrslärm werden jedoch die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen können auf Grund der begrenzten Fläche nicht umgesetzt werden, weshalb eine Vielzahl von passiven Schallschutzmaßnahmen i.V. mit der geplanten Bebauung, die ebenfalls als bauliche Lärmschutzmaßnahme Abhilfe schaffen soll, notwendig werden.

Zum Schutz der benachbarten, schützenswerten Umgebungsbebauung ist vorgesehen, die Nutzung der geplanten (offenen) Stellplätze im Osten des Plangebiet auf den Tagzeitraum

Stuttgarter Straße 41
73430 Aalen
Telefon-Vermittlung 07361 503-0
info@ostalbkreis.de
www.ostalbkreis.de

Sie erreichen uns
Mo, Mi – Fr 8:15 – 11:45 Uhr
Mo, Di 14:00 – 16:00 Uhr
Do 14:00 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Öffnungszeiten
anderer Geschäftsbereiche erfahren
Sie bei der Telefon-Vermittlung.

Kreissparkasse Ostalb
IBAN: DE52 6145 0050 0110 0003 47
SWIFT-BIC: OASPDE6A
Gläubiger-ID: DE 63 OAK 0000 000 2036

zu beschränken (z. B. mittels Schranke). Dies ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Als weitergehende (passive) Schallschutzmaßnahmen sollen u. a. architektonische Maßnahmen (Grundrissorientierung der Wohn-/Schlafräume, Balkone und Freibereiche) sowie ein entsprechendes Lüftungskonzept umgesetzt werden.

Die vorgeschlagenen Festsetzungsvorschläge des Lärmgutachters zum Bebauungsplan sind daher entsprechend zu berücksichtigen. Die Nachweisführung ist im späteren Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der Nachweis über die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm bzgl. der Tiefgarage ist ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Weitere Anregungen oder zu beachtende Fakten werden von hier aus nicht vorgebracht.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft
(Herr Mayer, Tel. 07961/567-3425)

Abwasserbeseitigung

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Nachstehendes ist bei den weiteren Planungen zu beachten:

Im Vorfeld zur Planung wurde abgestimmt, dass die Entwässerung der Gebäudedachflächen an einen Regenwasserkanal zur Rems angeschlossen werden. Die Hofflächen und die Entwässerung der Tiefgarage hat an die öffentliche Kanalisation zu erfolgen. Diese Punkte könnten in die Begründung mit aufgenommen werden.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Keine fachlichen Anregungen oder Hinweise.

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Wir weisen darauf hin, dass temporäre Grundwasserhaltungsmaßnahmen während der Bauausführung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.

Altlasten und Bodenschutz

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Das Areal, das durch den Bebauungsplan überplant wird, ist aufgrund der früheren Nutzung im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Ostalbkreises erfasst. Keine fachlichen Anregungen oder Hinweise.

Geschäftsbereich Landwirtschaft
(Herr Reiss, Tel. 07961/9059-3630)

Nach Durchsicht der vorliegenden Planunterlagen ist festzustellen, dass der vorgesehene Bebauungsplan nach § 13 a BauGB erstellt werden soll. Eine Eingriffsausgleichsbilanzierung und damit ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich. Das geplante Vorhaben soll zusätzlichen Wohnraum in einem bereits bisher bebauten Umfeld schaffen. Überplant werden hier bereits vorhandene Einrichtungen für künftige Wohnbebauung. Landwirtschaftliche Belange werden durch das o. a. Vorhaben künftig nicht beeinträchtigt, weshalb aus Sicht des Geschäftsbereiches Landwirtschaft gegen das o. a. Vorhaben keine Bedenken bestehen.

Geschäftsbereich Naturschutz
(Frau Hägele, Tel. 07361/503-1874)

Zum o.g. Bebauungsplan gibt die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der Planunterlagen vom 25.08.2020 und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 03.12.2019 folgende Stellungnahme ab:

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sieht verschiedene Vermeidungsmaßnahmen und die Durchführung von CEF-Maßnahmen vor.

Hinsichtlich der Vermeidungsmaßnahme V 1, wonach Bäume im Plangebiet erhalten werden sollten und die Rodung von Gehölzen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist, wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde dringend angeregt, vor allem die dortigen beiden Blutbuchen und die alte Hainbuche als Lebensraum für verschiedene Tierarten zu erhalten.

Die weiteren Vermeidungsmaßnahmen V 2 und V 3 sind zu beachten und einzuhalten.

Die CEF-Maßnahme 1 (Anbringung von insgesamt 9 Ersatzquartieren für Vögel) ist entsprechend den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung umzusetzen. Die Anbringungsorte der Ersatzquartiere sind zu dokumentieren. Die Kästen sind jährlich zu kontrollieren, zu reinigen und ggf. auszutauschen.

Von den Geschäftsbereichen Geoinformation und Landentwicklung werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Mit freundlichen Grüßen

Baumann