

Landratsamt Ostalbkreis · 73428 Aalen

per Email an:

Stadtverwaltung

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, 05.05.2022

vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 132 G „Wohnen im Salvatorpark“ in Schwäbisch Gmünd

Sehr geehrter Herr Bürgermeister 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 Verkehrsinfrastruktur
(Herr Schneider, Tel. 07961 567-3231)

Das RP Stuttgart, Ref. 47.2 als zuständige Straßenbaubehörde der B 29 und das Ref. 43 als Fachreferat für Straßentunnel sind zu hören.

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht
(Herr Müller, Tel. 07361 503-1188)

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.

Das ca. 0,75 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt am Fuße des Nepperbergs nördlich der „Salvatorstraße“ und westlich der „Taubentalstraße“.

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.

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.

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.

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.

Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen von Seiten des Geschäftsbereichs Umwelt und Gewerbeaufsicht vorläufig keine grundsätzlichen Bedenken.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

(Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425)

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan weitgehend enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann somit gewährleistet werden.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Da sich in der Gebäudewirtschaft 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.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Keine Hinweise und Anregungen.

Altlasten und Bodenschutz

Nach Auswertung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen im Planbereich vor.

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

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.

Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität
(Frau Reichersdörfer, Tel. 07361 503-5475)

Der relevante Bereich ist durch die gute fußläufige Entfernung zum Bahnhof und zum ZOB in Schwäbisch Gmünd sehr gut durch den ÖPNV angebunden.

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

Die Stellungnahme des Geschäftsbereichs Naturschutz wird schnellstmöglich nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Baumann

Hinweis zur Einreichung der Unterlagen:

Im Zuge der Digitalisierung der Verwaltungsvorgänge bitten wir Sie, künftig die Unterlagen nur noch digital (bitte auch keine CDs) zur Verfügung zu stellen:

- per Email: baurecht@ostalbkreis.de
- über unseren SubmitBox Link: <https://secutrans.ostalbkreis.de:443/submit/baurecht>
- Veröffentlichung auf Ihrer Homepage
- von Ihnen mitgeteilter Link

Ihre Anfrage auf Stellungnahme richten Sie bitte an die Email-Adresse baurecht@ostalbkreis.de.



OSTALBKREIS

Landratsamt Ostalbkreis · 73428 Aalen

Stadtverwaltung

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, 13.05.2022

**vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 132 G
„Wohnen im Salvatorpark“ in Schwäbisch Gmünd**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Arnold,

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.

Mit freundlichen Grüßen

Baumann