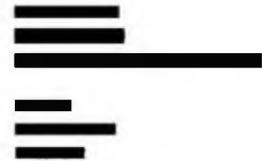




An die
 Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
 Leitung Amt für Stadtentwicklung
 Herr Gerhard Hackner
 Marktplatz 1
 73525 Schwäbisch Gmünd

Projektnummer
 P19-060
 Projektbezeichnung
 Wohngebäude Göglingstraße, Schwäbisch
 Gmünd
 Kundennummer
 026315



Vorentwurf Bebauungsplan „Neues Wohnen Göglingstraße“ vom 01.07.2022

Ihre Mail vom 03.08.2022

Sehr geehrter Herr Hackner,

recht herzlichen Dank für die Mail vom 03.08.2022 und die Zusendung des Vorentwurfs Bebauungsplan Nr. 221 C „Neues Wohnen Göglingstraße“ mit Stand vom 01.07.2022 sowie weiterer Unterlagen. Nach Durchsicht und Prüfung des Bebauungsplans möchten wir unsere Anregungen im Rahmen der genannten Auslegungsfrist vorbringen. Gerne übersenden wir Ihnen diese als Aufstellung wie folgt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 221C „Neues Wohnen Göglingstraße“

1.1 Art der Nutzung

Wir regen an, die Art der baulichen Nutzung für das WA 3 und WA 4 als (Teil)Mischgebiet mit mind. 80% Wohnnutzung pro Mehrfamilienhaus festzusetzen.

Begründung: Möglichkeit zur optionalen Nutzung wie z.B. Versicherungen, Arztpraxen, etc. im Sockelgeschoss WA 3 & WA4, Optimierung & Erweiterung des potentiellen Käuferkreises im Rahmen des Vertriebs

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um sicherzustellen, dass die festgelegten Maße der baulichen Nutzung eingehalten sind, möchten wir hierzu wie folgt Stellung nehmen. Wir gehen davon aus, dass die Gebäude an sich eine GRZ von 0,4 einhalten müssen und dass eine Überschreitung bis zu 0,8 möglich ist, wenn die Anlagen nach §19 Abs.4 BAUNVO hinzugerechnet werden. Ist dies korrekt?

Betrifft die gem. vorliegendem Bebauungsplan mögliche Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und im MI 1 und MI 2 durch die in §19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Wir gehen davon aus, dass eine



Überschreitung auch im WA1 bis zu 0,8 möglich ist, wenn die Anlagen nach §19 Abs.4 BAUNVO hinzugerechnet werden und dies im Bebauungsplan unter 1.2 noch textlich ergänzt wird.

Wir gehen davon aus, dass der Weg zwischen den Reihenhäusern und den Mehrfamilienhäusern im Eigentum der Stadt bleibt, da dieser im Bebauungsplan farblich als öffentliche Verkehrsfläche markiert ist (vgl. Legende Vorentwurf Bebauungsplan). Somit handelt es sich um zwei separate Grundstücke, die zur Berechnung herangezogen werden. Unter dieser Annahme und auf Basis der Vorgaben im Bebauungsplan ergeben sich folgende Grundflächenzahlen:

Grundstück 1 (Reihenhäuser)

GRZ I:

Ca. $1.100,48\text{m}^2$ (Grundstücksgröße) x Grundflächenzahl GRZ = $369,91\text{m}^2$ (Grundfläche) → **GRZ 0,34**

GRZ II:

Ca. $1.100,48\text{m}^2$ (Grundstücksgröße) x Grundflächenzahl GRZ = $639,82\text{m}^2$ (Grundfläche inkl. Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO) → **GRZ 0,58**

Wir gehen davon aus, dass mit den Reihenhäusern die Vorgaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten sind und eine Überschreitung auch im WA 1 bis zu 0,8 möglich ist, wenn die Anlagen nach §19 Abs.4 BAUNVO hinzugerechnet werden. Letzteres erfordert die textliche Ergänzung unter 1.2 im Bebauungsplan.

Grundstück 2 (Mehrfamilienhäuser 1-4)

GRZ I:

Ca. $4.056,42\text{m}^2$ (Grundstücksgröße) x Grundflächenzahl GRZ = $1.725,18\text{m}^2$ (Grundfläche) → **GRZ 0,43**

GRZ II:

Ca. $4.056,42\text{m}^2$ (Grundstücksgröße) x Grundflächenzahl GRZ = $3.252,74\text{m}^2$ (Grundfläche inkl. Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO) → **GRZ 0,8**

Wir gehen davon aus, dass mit den Mehrfamilienhäusern die Vorgaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten sind, bzw. über die geringfügige Überschreitung der GRZ I hinweggesehen werden kann.

Welche Grundstücksgrößen werden dem Notarvertrag zugrunde gelegt bzw. müssen diese noch separat vermessen werden? Zuvor genannte Grundstücksflächen basieren auf dem digitalen „Bestandsplan mit Höhen“, der Stadt Schwäbisch Gmünd vom Juli / August 2018. Mit Schreiben vom 31.03.2021 haben Sie uns die Kaufpreise für die Wohnbaugrundstücke mitgeteilt, die angegebenen Flächen weichen von unseren ermittelten Flächen ab.

1.3 Höhenlage von Gebäuden

Die maximal zulässige Gebäudehöhe sollte im WA1, WA2, WA3 und WA4 um mind. 0,5 m erhöht werden. Wir begründen dies mit den erhöhten Anforderungen energetischer Art im Wohnbau sowie die

geforderte Tiefgaragenbegrünung (vgl. 1.11 Pflanzgebote lt. Bebauungsplan) als intensive Begrünung mit einer Vegetationsschicht von 60cm im Mittel.

1.6 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Die ausgewiesene Fläche für die Tiefgarage im vorliegenden Bebauungsplan weicht von der Entwurfsplanung des Architekturbüros [REDACTED] ab. Eine Anbindung über die Tiefgarage an das Haus 3 wäre nach jetzigem Stand ausgeschlossen. Wir bitten um Erweiterung der Tiefgaragenfläche entsprechend vorliegender Entwurfsplanung von [REDACTED]. In diesem Zusammenhang möchten wir hinterfragen, inwieweit im Nachgang mit einem Stellplatzschüssel zu rechnen ist?

1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Wo sind die festgesetzten Flächen zum Zweck der Sicherung der Kaltluftschneise im Bebauungsplan zu finden?

1.10 Lärmschutz

Die Festsetzungen zur Orientierung von Aufenthaltsräumen (vgl. Textteil Bebauungsplan Vorentwurf Seite 6) können insbesondere im Haus 1 und Haus 2 nicht erfüllt werden. Eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Seite ist aufgrund der innenliegenden Treppenhäuser nicht möglich. Hinzu kommt, dass 3 von 4 Fassadenseiten (75%) des Hauses 1 und 2 als lärmbelastete Fassadenseiten eingestuft werden (Kennzeichnung MSL1). Die Formulierung zur Einhaltung der DIN 4109 erachten wir an dieser Stelle für ausreichend.

1.11 Pflanzgebote

Pflanzgebote PFG 4: „Einzelbäume innerhalb der Grundstücksflächen“

Unter Annahme, dass eine Anpassung der Tiefgaragenfläche im Bebauungsplan entsprechend vorliegender Entwurfsplanung [REDACTED] erfolgt, sind die Pflanzgebote PFG 4 entsprechend anzupassen bzw. zu reduzieren. Ein Teil der Bäume läge damit im Bereich der Tiefgarage. Eine Baumpflanzung oberhalb der Tiefgarage ist mit einer Substratschicht von 60cm i.M. nicht umsetzbar.

Zudem wirkt das Pflanzgebot für Einzelmaßnahmen an der Ecke Straße Güglingstr. / Im Hirschfeld überladen und sollte unter Berücksichtigung eines gesunden Baumabstands etwas reduziert werden.

2.3.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die derzeitige Planung sieht die Einbindung der Tiefgarage als Grenzbebauung vor. Aufgrund der bestehenden Topographie und der intendierten Einbindung erhebt sich die Außenwand entlang der Grenze in Teilen aus dem Gelände (> 50cm) und entspricht dem optischen Eindruck einer Stützmauer. Da es sich bei der Tiefgaragenaußenwand um ein Bauteil handelt, können die Anforderungen an Stützmauern hinsichtlich der festgesetzten Höhe und Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen in diesen Bereichen nicht eingehalten werden. Darüber hinaus muss die Grenzbebauung der Tiefgaragenaußenwand ermöglicht sein.

2.3.2 Einfriedungen

Siehe Anmerkung zu 2.3.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bezug auf die Tiefgarage als Grenzbebauung

2.3.3 Garagenzufahrten und Stellplätze

Der wasserdurchlässigen Ausführung der Garagenzufahrt stehen wir mit großem Bedenken gegenüber. Zu jeder Jahreszeit, aber vor allem im Winter, ist im Bereich der Tiefgaragenzufahrt (offene Abfahrt) mit erhöhtem Schmutz- und Salzeintrag zu rechnen. Die Langlebigkeit des Belags im Bereich der Abfahrt wird dadurch deutlich gemindert.

2.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Vgl. 2.3.3: Das Oberflächenwasser der Tiefgaragenzufahrt ist durch den Salzeintrag nicht für die Nutzung als Gies- und Brauchwasser geeignet.

Hinweise 3. Altablagerungen

Wo genau erstreckt sich die Altlastenverdachtsfläche?

Sehr geehrter Herr Hackner, gerne würden wir zuvor genannte Punkte mit Ihnen näher besprechen und in diesem Zusammenhang weitere Fragen aufgreifen, insbesondere auch, was die Umsetzung eines Bauvorhabens dieser Größenordnung in der aktuellen Wirtschaftslage und im Hinblick auf die Schaffung von bezahlbarem (Miet)Wohnraum bzw. deren Verpflichtung bedeutet, auch unter Berücksichtigung verfügbarer Fördermittel. Wir schlagen vor, dies in einem persönlich Gespräch zu erörtern, gerne laden wir Sie zu diesem Anlass zu uns nach [REDACTED] ein.

Wir freuen uns über Ihre Rückmeldung!

