



Schwäbisch Gmünd, 31.10.2013
Gemeinderatsdrucksache Nr. 263/2013

Vorlage an

Ortschaftsrat Hussenhofen-Hirschmühle-Zimmern

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 432 D "Hirschmühle II",
Gemarkung Hussenhofen, Flur Zimmern
- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan vom 29.08.2013
2. Bebauungskonzept „Hirschmühle II“

Beschlussantrag:

Für den im Übersichtsplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich sind ein Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften aufzustellen.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Lage und Größe des Plangebietes

Es besteht die Zielsetzung, in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt die Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs zu entwickeln.

Das letzte Baugebiet in der Hirschmühle wurde 2007 erschlossen, das letzte Baugebiet in Hussenhofen 2009. Die Bauplätze sind alle verkauft, es stehen keine städtischen Bauplätze mehr zur Verfügung.

In Schwäbisch Gmünd gibt es eine stabile Wohnungsnachfrage. Im Hinblick auf eine Wohneigentumsbildung besonders im Bereich der selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser, ist hier die Nachfrage auch bei stagnierenden Bevölkerungszahlen anhaltend vorhanden. Es besteht daher die Zielsetzung, in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt die Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Teilortes Hirschmühle. Im Norden und Westen schließt es an bestehende Wohnbebauung an. Im Süden an gewerblich genutzte Flächen. An der östlichen Seite verläuft der Mühlbach bzw. liegt die alte Grenze des Mühlbaches mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten ist die betreffende Fläche als Mischgebiet und Gewerbegebiet enthalten.

3. Konzeption

Es wurde eine Lärmprognose bezüglich des Verkehrs auf der B 29 im Oktober 2011 vom Büro Gerlinger + Merkle erstellt. In dieser Untersuchung hat sich gezeigt, dass selbst eine 7 m hohe Lärmschutteinrichtung im Bereich des Mühlbaches nur eine sehr geringe Verbesserung für eine geplante Wohnnutzung bringen würde. Passive Lärmschutzmaßnahmen wären auch noch mit einer 7 m hohen Lärmschutzwand notwendig, da die Orientierungswerte für ein Wohngebiet immer noch überschritten wären. Ohne Lärmschutzwand werden tags die Orientierungswerte für ein Mischgebiet weitgehend eingehalten, nachts werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet für Teilbereiche der Fläche überschritten.

Ein wirkungsvoller Lärmschutz müsste direkt an der Lärmquelle der B29 angeordnet werden, diese liegt aber ca. 4,5 m höher als das Planungsgebiet.

Es ist daher geplant ein Baugebiet ohne aktiven sondern und nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

Für die gewerblich genutzte Fläche südlich des Mühlbaches ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEb) geplant. Durch die Festsetzung dieser Flächen im Bebauungsplan kann eine Belastung des geplanten Wohn- und Mischgebietes durch Gewerbelärm verhindert werden. Die bisher als Lagerfläche genutzte Fläche des Flurstücks 50/2 nördlich des Mühlbaches wird als Grünfläche ausgewiesen.



Auf der nördlichen Seite des Mühlbaches in Verlängerung der Hirschmühle ist ein Mischgebiet geplant, dieses bildet den Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen. Passive Lärmschutzmaßnahmen müssen festgesetzt werden.

Nördlich angrenzend an das Mischgebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet mit passiven Lärmschutzmaßnahmen für 1 - 2 Familienhäuser ausgewiesen werden.

Die Grünzone mit bestehenden Bäumen entlang des Mühlbaches soll unabhängig von dessen Bestand als optische Trennung zum Gewerbe erhalten bleiben.

Hinweis: Bitte § 18 der Gemeindeordnung für Baden – Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.