



Schwäbisch Gmünd, 13.05.2015
Gemeinderatsdrucksache Nr. 113/2015

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 131 C "Wohnen am Vogelhof",
Gemarkung Schwäbisch Gmünd, Flur Schwäbisch Gmünd
- Entwurfsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan vom 08.05.15 (nur Fraktionen)
2. Lageplan vom 08.05.15 (verkleinert)
3. Textteil vom 08.05.15
4. Begründung mit Umweltbericht vom 08.05.15

5. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 5.1 Deutsche Telekom
 - 5.2 Landratsamt Ostalbkreis
 - 5.3 Regierungspräsidium Freiburg
 - 5.4 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 5.5 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 5.6 Stadtwerke Schwäbisch Gmünd

6. Stellungnahmen von Bürgern
 - 6.1 Frau Birgit Pfeifer und Herr Michael Pfeifer
 - 6.2 Unterschriftenliste vom 21.07.2014
 - 6.3 Herr Joachim Lillich



Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss vom 20.03.2013 (Gemeinderatsvorlage Nr. 028/2013) wird insoweit geändert, als im Straßenbereich im Osten die ganze Breite der Vogelhofstraße in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Der Geltungsbereich des Planentwurfs vom 08.05.15 ist zugrunde zu legen.
2. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 3 und 4 dieser Vorlage beschlossen.
3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 131 C „Wohnen am Vogelhof“ werden entsprechend der Anlage 1 und 3 im Entwurf beschlossen.
4. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 4 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Mit der Erweiterung der vorhandenen Bebauung entlang der Vogelhofstraße durch das geplante Baugebiet besteht die Möglichkeit, an vorhandene Infrastruktur anzuschließen und städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln. Es ist eine Bebauung mit 8 Bauplätzen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgesehen. Die insgesamt zu überplanende Fläche beträgt ca. 0,8 ha.

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2022 „Schwäbisch Gmünd-Waldstetten“, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Für den Flächennutzungsplan ist parallel ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Auf die aktuell erstellte Wohnflächenbedarfsberechnung des Ingenieurbüros Junginger u. Partner GmbH Heidenheim (Stand 11.03.2015), die der Begründung als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Vogelhof“ hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 20.03.2013 geändert, da für die Erschließung des Neubaugebietes in der Vogelhofstraße sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt bzw. verlängert werden. In diesem Zuge werden auch die bestehenden Gebäude in diesem Abschnitt neu an das Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Deshalb muss die Vogelhofstraße im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans in voller Breite ausge-



baut werden. Beim Straßenbereich Vogelhofstraße im Osten des Geltungsbereichs haben sich aufgrund dieser Erschließungssituation Änderungen ergeben.

2. Bisheriges Verfahren

20.03.2013: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 028/2013)

24.04.2014: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

28.04.2014 – 30.05.2014: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

17.04.2014 – 30.05.2014: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt bzw. keine Stellungnahme abgegeben:

- Netzgesellschaft Ostwürttemberg GmbH (EnBW ODR)
- EnBW Regional AG
- Kabel BW GmbH/Unitymedia Kabel BW
- EnBW Regional AG Stuttgart/Netze BW GmbH
- terranets bw GmbH (früher GVS Netz GmbH)
- Denkmalpflege beim RP Stuttgart (Sitz Esslingen)
- Freiwillige Feuerwehr Schwäbisch Gmünd
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH (GOA)
- Polizeidirektion Aalen
- NABU Schwäbisch Gmünd
- Geschäftsstelle der Bauernverbände
- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO)
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd (Stromversorgung)
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd (Gas-/Wasserversorgung)

Die nachfolgenden Stellen brachten Anregungen vor:

Beteiligte Behörde

Stellungnahme der Stadt

a) Deutsche Telekom (Anlage 5.1)



Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs.1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wurde dem Tiefbauamt zur Beachtung bereits weitergeleitet.

b.) Landratsamt Ostalbkreis (Anlage 5.2)

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht



Der unbebaute Planbereich liegt am westlichen Stadtrand von Schwäbisch Gmünd, südlich der Vogelhofstraße. Dort soll ein reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden. Der Bereich liegt in Südhanglage oberhalb des Remstales. Die Entfernung zum Tal beträgt ca. 300 m. Durch das Tal verläuft die 4spurige B 29 und die Eisenbahnlinie Stuttgart-Aalen. Im Tal befindet sich auch ein großflächiges Gewerbegebiet mit mehrschichtig arbeitenden Betrieben. Es ist daher aus Sicht des Lärmimmissionsschutzes fraglich, ob im Planbereich die qualitativen Anforderungen an ein reines Wohngebiet eingehalten werden können.

Es wird daher angeregt sachverständig untersuchen zu lassen, ob die einschlägigen Lärmimmissionsrichtwerte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden können. Ansonsten sollte dort ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

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

In Abstimmung mit Herrn Scholze von der Gewerbeaufsicht des Landratsamtes wird das Plangebiet nun als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen“. Ein Gutachten hierzu ist nicht erforderlich.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist **nicht** im Allgemeinen Kanalisationsplan und nicht in der Regenwasserbehandlung enthalten. Mit Entscheidung von 14.10.2008 wurde die Planung, Erstellung des RÜ 2061 Vogelhofstraße, genehmigt. Auch in dieser Planung ist der nun geplante Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung ist noch rechtzeitig nachzuweisen. Es sind vor der Erschließung entsprechende Unterlagen dem Landratsamt Ostalbkreis, GB

Bezogen auf die Nachweise der Regenwasserbehandlung und deren Nachrechnung ist der Eigenbetrieb Stadtentwässerung mit Herrn Bango vom Wasserwirtschaftsamt am 29.07.2014 so verblieben, dass die Ergebnisse der Schmutzfrachtsimulation genügen.



Wasserwirtschaft, vorzulegen.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

√

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Altlasten und Bodenschutz

√

Der vorliegenden Eingriffsbilanz für das Schutzgut Boden im Umweltbericht kann vom Grundsatz her zugestimmt werden. Es wird jedoch um eine geringe Nachbearbeitung gebeten. So wird die Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ mit 2 bewertet. Die Bilanzierung ergibt dann (berechnet nach der Ökokonvention) für den Boden ein Defizit von 27.896 Ökopunkten.

Nach Abstimmung der Details durch Frau Rahm vom Ingenieurbüro Blaser mit Herrn Schliffka vom Landratsamt können die bisherigen Werte in der Bilanzierung beibehalten bleiben.

Die Umweltauswirkungen sind aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ausreichend beschrieben.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen einer gesamt-naturschutzrechtlichen Betrachtung auszugleichen oder zu kompensieren.

√

Externe Ausgleichsmaßnahmen werden derzeit geprüft und bis zur anschließenden öffentlichen Auslegung dargestellt.

Geschäftsbereich Landwirtschaft

Zu o. a. Planungsvorhaben wird mitgeteilt, dass hiervon landwirtschaftliche Belange künftig nicht beeinträchtigt werden. Zum Einen liegen keine größeren



landwirtschaftlichen Betriebe in der unmittelbaren näheren Umgebung des o. a. Bauvorhabens, zum Anderen ist die hier geplante Bebauung unmittelbar angrenzend an einen extensiven Naturraum und an einen bestehenden Wald geplant.

Unter der Voraussetzung, dass die ggf. erforderlich werdenden ökologischen Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes realisiert werden oder durch Aufwertung bestehender Biotopstrukturen erbracht werden können, bestehen seitens des GB Landwirtschaft gegen den o.a. Bebauungsplan keine Bedenken.

√

Bei den Ausgleichsflächen, die noch dargestellt werden, ist nicht geplant, landwirtschaftliche Belange zu beeinträchtigen.

Geschäftsbereich Naturschutz

Der vorgelegte Umweltbericht und die artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchungen sind ausreichend und sehr gut nachvollziehbar.

Allerdings sind im Umweltbericht zur Kompensation des ermittelten Ausgleichsdefizits noch keine externen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Diese sind vor Rechtskraft des Bebauungsplanes festzulegen.

√

Externe Ausgleichsmaßnahmen werden derzeit geprüft und bis zur anschließenden öffentlichen Auslegung dargestellt.

Von dem Geschäftsbereich Flurneuordnung und Landentwicklung werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

√

c) Regierungspräsidium Freiburg (Anlage 5.3)

Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche



Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

√

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

√

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Für alle Planungsgebiete wird auf DIN 4020 "Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke" sowie DIN EN 1997 hingewiesen. Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das Planungsgebiet "Wohnen am Vogelhof" liegt gemäß Geologischer Karte im Übergangsbereich der Verbreitung von Gesteinen der Knollenmergel-Formation und der Stubensandstein-Formation. Beiderseits des Planungsgebietes sind in Daten des hochauflösenden Digitalen Geländemodells in etwa gleicher stratigraphischer Lage umfangreiche Massenbewegungen (Rutschungen) erkennbar, die teilweise auch in der geologischen Karte verzeichnet sind. Aus ingenieurgeologischer Sicht werden hier objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 als unerlässlich angesehen.

Ist in die Hinweise im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.



Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

√

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoff-geologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

√

Grundwasser

Alle Planungsgebiete liegen außerhalb bestehender oder geplanter Wasserschutzgebiete.

√

Bergbau

Gegen die Planungen bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

√

Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.



d) Regionalverband Ostwürttemberg (Anlage 5.4)

Der Regionalverband hat zum o.g. Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht vorbehaltlich einer qualitativ mindestens gleichwertigen Kompensation der Flächenausweisung an anderer Stelle keine Einwendungen.

Bereits für den rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten wurde als Grundlage für die Neuausweisung von Siedlungsflächen eine Wohnbauflächenbedarfsberechnung durchgeführt. Da sich jedoch zwischenzeitlich die Vorgaben des Landes Baden-Württemberg geändert haben, erfolgte mittlerweile eine Neuberechnung nach der aktuell gültigen Fassung des Hinweispapiers¹. Die Neuberechnung des Flächenbedarfs liegt als Anlage 7 der Begründung bei.

Basis dieser Aktualisierung sind vorhandene Potentiale der Stadt Schwäbisch Gmünd, die auch den Erhebungen des Regionalverbands Ostwürttemberg zum Projekt Raum+ 2014 zugrunde liegen. In diesem Zusammenhang wurden die Baulücken und sonstigen Innenentwicklungspotenziale für die Stadt erhoben und um Informationen bezüglich der tatsächlichen Aktivierungsmöglichkeiten ergänzt.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bis zum Zieljahr der vorbereitenden Bauleitplanung 2022 nach wie vor ein erheblicher Bedarf zur Ausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung besteht. Dieser Bedarf kann nicht ausschließlich durch die stattfindenden Innenentwicklungsmaßnahmen aufgefangen werden. Es wurde für die Stadt Schwäbisch Gmünd eine Reserve an Wohnbauflächen im Außenbereich (innerhalb der geplanten Bauflächen des FNP) von ca. 33,3 ha ermittelt. Nach den derzeitigen Prognosen reicht diese Fläche nicht aus, um den städtischen Bedarf von ca. 48 ha bis zum Zieljahr 2022 zu decken.

Daher plausibilisiert die aktualisierte Ermittlung, dass auch bisher nicht im Flächennutzungsplan vorgesehene Entwicklungsflächen benötigt werden, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Der geplante Bebauungsplan mit der Brut-



tobaufäche von ca. 0,8 ha stellt eine solche Fläche dar, der Flächennutzungsplan wird entsprechend fortgeschrieben.

e) Regierungspräsidium Stuttgart (Anlage 5.5)

Aus raumordnerischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Das Regierungspräsidium Stuttgart regt jedoch an, den Bedarf der geplanten Wohnbaufläche im weiteren Verfahren noch genauer zu begründen.

Anmerkung:
Referat 86 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.

Bereits für den rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten wurde als Grundlage für die Neuausweisung von Siedlungsflächen eine Wohnbauflächenbedarfsberechnung durchgeführt. Da sich jedoch zwischenzeitlich die Vorgaben des Landes Baden-Württemberg geändert haben, erfolgte mittlerweile eine Neuberechnung nach der aktuell gültigen Fassung des Hinweisepapiers¹. Die Neuberechnung des Flächenbedarfs liegt als Anlage 7 der Begründung bei. Basis dieser Aktualisierung sind vorhandene Potentiale der Stadt Schwäbisch Gmünd, die auch den Erhebungen des Regionalverbands Ostwürttemberg zum Projekt Raum+ 2014 zugrunde liegen. In diesem Zusammenhang wurden die Baulücken und sonstigen Innenentwicklungspotenziale für die Stadt erhoben und um Informationen bezüglich der tatsächlichen Aktivierungsmöglichkeiten ergänzt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bis zum Zieljahr der vorbereitenden Bauleitplanung 2022 nach wie vor ein erheblicher Bedarf zur Ausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung besteht. Dieser Bedarf kann nicht ausschließlich durch die stattfindenden Innenentwicklungsmaßnahmen aufgefangen werden. Es wurde für die Stadt Schwäbisch Gmünd eine Reserve an Wohnbauflächen im Außenbereich (innerhalb der geplanten Bauflächen des FNP) von ca. 33,3 ha ermittelt. Nach den derzeitigen Prognosen reicht diese Fläche nicht aus, um den städtischen Bedarf von ca. 48 ha bis zum Zieljahr 2022 zu decken.



Daher plausibilisiert die aktualisierte Ermittlung, dass auch bisher nicht im Flächennutzungsplan vorgesehene Entwicklungsflächen benötigt werden, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Der geplante Bebauungsplan mit der Bruttobaufläche von ca. 0,8 ha stellt eine solche Fläche dar, der Flächennutzungsplan wird entsprechend fortgeschrieben.

f) Stadtwerke Schwäbisch Gmünd (Anlage 5.6)

Die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd planen im Zuge der Erschließung des Baugebietes Strom- und Wasserleitungen für die Versorgung der einzelnen Wohneinheiten zu verlegen.

Für die Verteilung von Energie müssen im Bedarfsfall Stationen und Verteilerschränke errichtet werden. Dazu wird den Stadtwerken Schwäbisch Gmünd das recht eingeräumt, Grundstücksflächen für die Errichtung der o.g. Anlagen zu nutzen und diese werden entweder an die Stadtwerke verkauft oder die Anlagen werden über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Da zum derzeitigen Planungsstand noch keine Aussage über die Notwendigkeit und Anzahl von zu errichtenden Anlagen zu treffen sind, bitten wir Sie uns nach Auslegungsbeschluss nochmals zu informieren und ggf. bei einem gemeinsamen Termin die Punkte zu klären.

Das Liegenschaftsamt hat eine Mehrfertigung des Schreibens zur Abstimmung mit den Stadtwerken erhalten.



4. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stellungnahme

Stellungnahme der Stadt

a) Frau Birgit Pfeifer und Herr Michael Pfeifer, Vogelhofstraße 80/1, 73525 Schwäbisch Gmünd (Anlage 6.1)

Als Anlieger der Vogelhofstraße und direkter Nachbar zum geplanten Baugebiet sind wir von den Maßnahmen besonders betroffen und nehmen wie folgt dazu Stellung:

01. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 Schwäbisch Gmünd – Waldstetten vom 22.12.2011 wird die Fläche, die für den Bebauungsplan vorgesehen ist, als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. 2011 war es das erklärte Ziel diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche zu erhalten. Eine Einschränkung dieser Vorgabe gab es nicht. Auch gab es keine Eintragung die diese Fläche als geplante Wohnbaufläche ausweist. Warum sollte dies 2 Jahre später 2013 nicht mehr zutreffen?

Beim Flächennutzungsplan handelt es sich um einen Plan der vorbereitenden, nicht der verbindlichen Bauleitplanung (§ 1 Abs. 2 (BauGB)). Er kann deshalb an die Entwicklung durch Fortschreibung angepasst werden, ggf. im Parallelverfahren. Die Aufnahme der betreffenden Fläche als landwirtschaftliche Fläche spiegelte den Zustand zum damaligen Zeitpunkt wieder, war aber keine unumstößliche Festschreibung, dies für die Zukunft zu erhalten. Zu diesem Zeitpunkt war die heutige Bebauungsplanung noch nicht absehbar.

02. Flächenverbrauch

Erklärtes Ziel der Landesregierung BW ist des den Flächenverbrauch der freien



Landschaft deutlich zu reduzieren. Die städtebauliche Entwicklung soll auf den bereits ausgewiesenen Flächen erfolgen, es wird verstärkt auf die innere Entwicklung durch das Schließen von Baulücken, der Umnutzung von Brachflächen und durch die Nachverdichtung von bestehenden Strukturen Wert gelegt.

Das geplante Baugebiet mit einer Fläche von ca. 7.500 m² (dies entspricht in etwa 1/3 der gesamten Bebauung des Vogelhofs) ist keine Schließung von Baulücken oder eine Nachverdichtung, sondern ist als ein eigenständiges Baugebiet anzusehen, welches auch durch die unterschiedlichen baulichen Festsetzungen (z.B. Anzahl der Vollgeschosse, der Dachform, Wandhöhen usw.) und durch das Erschließungskonzept (Stichstraßen) sich abhebt.

Da es hier nicht um eine Nachverdichtung oder um die Schließung von Baulücken geht, sondern um ein neues Baugebiet im Anschluss an eine bestehende Bebauung, sind die getroffenen Festsetzungen wie z. B. die Dachform auch durchaus abweichend möglich.

Durch den Flächenverbrauch an dieser Stelle werden wertvolle Flächen für Mensch und Tier (z.B. Naherholung, vorhandener Wildwechsel zwischen Tauben- und Rotenbachtal, Futter- und Jagtgebiet für einheimische Raubvögel, landwirtschaftliche Wiesenflächen mit Biotopen mit den speziellen Arten) für immer zerstört.

Die Verantwortung für den Erhalt der freien Landschaft sollte ernst genommen werden und das Baugebiet an dieser Stelle nicht weiter verfolgt werden.

Die zuständigen Fachbehörden wurden bei der Beurteilung dieser Fragestellungen einbezogen und insbesondere das Landratsamt hat aus Sicht der betroffenen Geschäftsbereiche Stellung zum Bebauungsplan genommen, so dass eine Betrachtung der hier angesprochenen Themenfelder im Bebauungsplanverfahren und hier der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange stattgefunden hat. Auf den Umweltbericht in der Begründung, insbesondere auch auf die Artenschutzuntersuchung kann hier verwiesen werden.

03. Verkehrsanbindung und innere Erschließung

Die Vogelhofstraße als Anliegerstraße



und als Durchgangsstraße für Bewohner von Wustenriet verzeichnete in den letzten Jahren ein immer steigendes Verkehrsaufkommen, nicht zuletzt durch die neuen Baugebiete in Wustenriet.

Das es verschiedene gefährliche Kurven und Engstellen in der Straße gibt ist bekannt. Gerade 2 davon befinden sich im oberen Teil der Vogelhofstraße im Bereich der geplanten Bebauung. Von Wustenriet kommend am Ortsanfang in einer Rechtskurve mit kartiertem Biotop und anschließend einer steilabfallenden scharfen Linkskurve. Zahlreiche Unfälle belegen dies.

Die Stichstraßen des neu geplanten Baugebiets münden unmittelbar nach und vor diesen Gefahrenstellen in die Vogelhofstraße. Hinzu kommt, dass durch die geplante Neubebauung ca. 36 weitere Fahrzeuge die Vogelhofstraße befahren werden. Die Straße ist dafür nicht ausgelegt, das Unfallrisiko für die Anlieger steigt. Deshalb lehnen wir das Erschließungskonzept ab.

Die Vogelhofstraße stellt aufgrund ihrer Linienführung und den Steigungsverhältnissen unter den gegebenen Randbedingungen eine akzeptable Erschließungsstraße dar. Sie erfordert eine angepasste Geschwindigkeit und ein entsprechendes Fahrverhalten von den Verkehrsteilnehmern.

Die Anbindung des Plangebietes und die Vogelhofstraße wurden verkehrstechnisch untersucht. Andere Linienführungen und Anbindungen wurden geprüft, mussten aber aufgrund verschiedener anderer Nachteile wieder verworfen werden.

Das Thema „Sichtverhältnisse“ wurde dabei durch das Ordnungsamt in Abstimmung mit dem Tiefbauamt aufgegriffen. Bei den aktuellen Planunterlagen sind entsprechende Sichtfenster eingearbeitet. Die prozentual gesehen wenigen neuen Bauplätze durch dieses Baugebiet verändern die Gesamtsituation nicht dramatisch.

04. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 131 C „Wohnen am Vogelhof“

Die Festsetzungen der baulichen Nutzung des neuen Baugebiets überschreiten bei weitem das Maß der baulichen Nutzung des direkt angrenzenden Bebauungsplans

Im neuen Baugebiet „Wohnen am Vogelhof“ müssen nicht zwangsläufig dieselben Festsetzungen wie in den angrenzenden Bebauungsplangebietes festgelegt werden. Die neue Bebauung



schließt auch nicht direkt an die Grundstücke des angrenzenden Bebauungsplanes an, die bestehende Vogelhofstraße bildet hier eine Zäsur und schafft damit einen größeren Abstand zur bestehenden Bebauung.

Bebauungsplan Nr. 131 AIV „Vogelhofstraße“ Änderung (RK 10.09.1965)

Im Bebauungsplan Nr. 131 AIV sind folgende Nutzungen festgesetzt:

- die Gebäudehöhe ist auf 1 Vollgeschoss beschränkt
- es ist ein Satteldach mit 10° Dachneigung vorgeschrieben
- das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird für GRZ **und** GFZ auf 0,3 festgelegt
- der seitliche Grenzabstand darf 4,0 m nicht unterschreiten
- das Plangebiet ist ein reines Wohngebiet

Das Baufeld ist durch eine Baulinie auf eine max. Breite von 15,0 m beschränkt.

Im **Bebauungsplan Nr. 131 C „Wohnen am Vogelhof“**

werden diese Werte deutlich überschritten.

- es sind max. **2 Geschosse** zulässig
- das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe vom Rohfußboden beträgt **6,50 m**
- Wandhöhen **über 7,0 m** gemessen von der neuen Geländehöhe, ist das oberste Geschöß um mind. 1,50 zurückzusetzen, sind zulässig
- bei **3 Geschossen** darf das oberste Geschöß max. 2/3 der Grundfläche des

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131 AIV gelten für die Gebäude Vogelhofstraße Nr. 80/1 und 80/2. Ab dem Gebäude Vogelhofstraße Nr. 80 gilt der Bebauungsplan Nr. 131 A und dieser setzt eine maximal zweigeschossige Bebauung fest.

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Baufenster wurden überarbeitet. Im Bereich der nördlichen Stichstraße sind weiter nur Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Flachdach zulässig. Im Bereich der südlichen Stichstraße sind



Darunterliegenden Geschosses
umfassen.

- es sind nur Flachdächer zulässig
- die GRZ beträgt 0,4 (ohne Festsetzung der GFZ)
- die Baugrenze verläuft parallel zur Grundstücksgrenze in einem Abstand von 2,50 bis 4,00 m und lässt somit alle Möglichkeiten der Bebauung offen

jetzt Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und Satteldächern festgesetzt.

Die Baugrenzen auf Höhe der Gebäude Vogelhofstraße 80 und 80/1 wurden weiter von der Straße abgerückt um bessere Durchblicke und geringere Verschattungen zu erreichen.

Wir haben einen Geländeschnitt der die einschneidenden Auswirkungen der neuen Bebauung auf das bestehende Baugebiet aufgezeigt.

Der Schnitt ist in Ost-West-Richtung durch das bestehende Gebäude **Vogelhofstraße 80/1 mit EG-Fertigfußboden 308,60 ü. NN** gezeichnet, im neuen Baugebiet durch **Gebäude Nr. 5 mit EG-Rohfußbodenhöhe 384,50 ü. NN**.

Der Abstand der Baugrenzen auf Höhe der Gebäude Vogelhofstraße 80/1 wurden um ca. 10 m vergrößert.

Grundsätzlich besteht kein Recht auf uneingeschränkte Belichtung und Besonnung aus allen Himmelsrichtungen. Die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf die bestehende Bebauung wird als nicht unverhältnismäßig angesehen.

Wie im Schnitt deutlich zu erkennen ist, wird das 1-geschossige Gebäude vom 2-geschossigen Gebäude nicht nur um das Einfache sondern um das Doppelte überragt. Dies hat natürlich gravierende Auswirkungen auf Belichtung und Besonnung und Aussicht auf die freie Natur. Der Verkehrswert des Gebäudes wird deutlich gemindert.

Bei einer möglichen 3-geschossigen Bebauung oder höheren Wandhöhen umso mehr.

Die Verhältnismäßigkeit der geplanten Nutzung steht im keinen Verhältnis zueinander, die Rücksicht auf den Bestand ist in keinster Weise gewahrt.

Die negativen Auswirkungen der neuen Bebauung sind nicht akzeptabel.

Deshalb lehnen wir den Bebauungsplan Nr. 131 C ab.

Wir möchten uns mit dem Schreiben an die Entscheidungsträger, ganz besonders an die Gemeinderäte wenden, mit der Bitte unsere Argumente zu prüfen und die dargelegten Punkte vor Ort zu be-



gutachten.

Wir stehen für weitere Fragen gern zur Verfügung.

b) Unterschriftsliste vom 21.07.2014
(Anlage 6.2)

die geplante Ortserweiterung in Wustenriet „Neue Hofwiesen“ sowie die Erweiterung „Am Vogelhof“ wird von einer zunehmenden Zahl der betroffenen Bevölkerung vehement abgelehnt.

Hinweis: Nachfolgend wird nur auf den hier zur Diskussion stehenden Bebauungsplan „Wohnen am Vogelhof“ eingegangen. Eine Abwägung zum Bebauungsplan „Neue Hofwiesen“ erfolgt im dortigen Verfahren.

Hauptgründe:

1. Die Planungen widersprechen der jüngsten Maßgabe des Landesministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013, in der es auch um die Verhinderung von unnötigem Flächenverbrauch geht!

Die Vorrangigkeit der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen findet weitestgehend keine Berücksichtigung. Das Plangebiet „Neue Hofwiesen“ liegt in einem in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Ostwürttemberg ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz. Es fehlt eine plausible Begründung für die nicht zu vermeidende Umwandlung dieser schutzbedürftigen Flächen!

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 22.12.2011 ist das Plangebiet „Am Vogelhof“ als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Des Weiteren ist zu beachten, dass in dem Gebiet verschiedene, besonders schützenswerte Biotopkartiert sind. Eine Bebauung, in welcher Art auch immer, ist hier nicht vor-

Der Flächennutzungsplan kann im Parallelverfahren der derzeitigen Planung angepasst werden. Das Regierungspräsidium und der Geschäftsbereich „Landwirtschaft“ beim Landratsamt Ostalbkreis sind hier mit in das Bebauungsplanverfahren „Wohnen am Vogelhof“ einbezogen worden, die ent-



gesehen.

Die Wiesen und landwirtschaftlichen Flächen an der Vogelhofstraße und um Wustenriet sind als besonders wertvolle Naturflächen einzuordnen, die für den Klimaausgleich und für die Wildflora und Fauna übergeordnete Bedeutung hat (siehe auch Regionalplan). Entgegen dem Gutachten der Stadt ist die Artenvielfalt sehr groß. Beobachtet werden: Rehe, Hasen, Füchse, Raubvögel, auch roter Milan, Amphibien, wie Erdkröte oder Feuersalamander.

2. „Neue Hofwiesen“: eine bereits überdurchschnittliche Bevölkerungszunahme und ein überdurchschnittlicher Flächenverbrauch in der Vergangenheit findet keine Berücksichtigung. In den vergangenen 100 Jahren hat sich die Bevölkerung in Wustenriet verzehnfacht! Damit liegt Wustenriet bereits heute an der Spitze bei der Bevölkerungsentwicklung. Drei große Ortserweiterungen in den letzten Jahrzehnten wurden ohne Infrastrukturverbesserungen durchgeführt. Die letzte Ortserweiterung vor 20 Jahren führte sogar zu einer Verdoppelung der Bevölkerung in Wustenriet, die den beliebten Dorfcharakter bereits stark beeinträchtigte!

3. Heute schon ist die Belastbarkeitsgrenze der Zufahrten nach Wustenriet (südlich: Vogelhofstraße / östlich: Bräustraße bzw. Zufahrt von Wetzgau) DEUTLICH überschritten. Zahlreiche

sprechenden Stellungnahmen werden beachtet und finden Eingang in den weiteren Bebauungsverfahrensablauf. In der Begründung mit Umweltbericht wird speziell auf das Thema Biotope in diesem Bereich eingegangen und dieses in den Festsetzungen zum Bebauungsplan beachtet und geschützt.

Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Neue Hofwiesen“ werden im dortigen Verfahren abgehandelt.

Zum Bebauungsplan „Wohnen am Vogelhof“ liegt eine Relevanzuntersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) und Prüfung der Verbotstatbestände bezüglich der Fauna vor. Im Ergebnis liegen durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände vor.

Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Neue Hofwiesen“ werden im dortigen Verfahren behandelt.



unberechtigte Durchfahrten von Ortsfremden tragen außerdem dazu bei, dass die Situation weiter verschärft wird. Hier hat die Stadt Schwäbisch Gmünd in den letzten Jahrzehnten keinen ernsthaften Verbesserungswillen gezeigt. Zuerst sollte diese untragbare Situation entschärft werden, bevor über neue Bebauungsplanungen nachgedacht wird.

4. „Am Vogelhof“: Das geplante Baugebiet wirkt willkürlich und angehängt an die Vogelhofstraße. Ein Bezug zur vorhandenen Bebauung ist nicht zu erkennen.

Das Maß der zugelassenen baulichen Nutzung übersteigt bei weitem das Maß der vorhandenen, angrenzenden Bebauung. Es werden Gebäude mit Flachdach bis zu 3 Geschosse zugelassen, wobei die angrenzende Bebauung gerade einmal 1-geschossig mit 10° geneigtem Satteldach aufweist.

Weder die vorhandene Topographie noch die vorhandene örtliche Verkehrssituation werden berücksichtigt. Die steilen Stichstraßen münden im rechten Winkel in die Vogelhofstraße, in einem Abschnitt an der die Vogelhofstraße durch Gelände, Gefälle und Kurven, unübersichtlich ist.

Die durch die Stichstraßen entstehenden Gefährdungen werden nicht gelöst. Selbst notwendige Gehwege sind nicht eingeplant.

Unberechtigte Fahrten auf der Vogelhofstraße können in die Abwägung zu einem Bebauungsplanverfahren nicht eingestellt werden. Gegebenenfalls müssen hier Verkehrskontrollen stattfinden.

Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Neue Hofwiesen“ werden im dortigen Verfahren abgehandelt.

Es handelt sich um ein neues Baugebiet. Die Festsetzungen angrenzender Baugebiete müssen nicht übernommen werden.

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Baufenster wurden überarbeitet. Im Bereich der nördlichen Stichstraße sind weiter nur Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Flachdach zulässig. Im Bereich der südlichen Stichstraße sind jetzt Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und Satteldächern festgesetzt. Die Baugrenzen auf Höhe der Gebäude Vogelhofstraße 80 und 80/1 wurden weiter von der Straße abgerückt um bessere Durchblicke und geringere Verschattungen zu erreichen.

Die Vogelhofstraße stellt aufgrund ihrer Linienführung und den Steigungsverhältnissen eine akzeptable Erschließungsstraße dar. Sie erfordert eine angepasste Geschwindigkeit und ein entsprechendes Fahrverhalten von den Verkehrsteilnehmern.

Die Anbindung des Plangebietes und die Vogelhofstraße wurden verkehrstechnisch untersucht. Andere Linienführungen und Anbindungen wurden geprüft, mussten aber aufgrund verschiedener anderer Nachteile wieder verworfen werden.

Das Thema „Sichtverhältnisse“ wurde dabei durch das Ordnungsamt in Abstimmung mit dem Tiefbauamt aufgegriffen. Bei den aktuellen Planunterlagen sind entsprechende Sichtfenster eingearbeitet. Die prozentual gesehen wenigen neuen Bauplätze durch dieses



Baugebiet verändern die Gesamtsituation nicht dramatisch.

5. „Neue Hofwiesen“: Die geplante Verbindungstrasse (Birkenäckerstraße – Wolfsbeetstraße) wird abgelehnt, da hierdurch ein weiterer Anreiz für unberechtigte Durchfahrten geschaffen wird. (siehe hierzu Punkt 3)

Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Neue Hofwiesen“ werden im dortigen Verfahren behandelt.

6. „Neue Hofwiesen“: Die geplanten First- und Traufhöhen liegen weit über denen des angrenzenden Altbestandes und werden in diesem Ausmaß (Möglichkeit von 2,5 Geschossen) abgelehnt. Außerdem entsprechen die Grundstücksbreiten und damit auch die Abstände der einzelnen Baufenster nicht denen des Altbestandes. Eine solche Bebauungsdichte (5 Häuser statt 4 Häuser auf 100m) wird abgelehnt.

s.o.

7. „Neue Hofwiesen“: Wie im Treffen vom 20.05.2014 von den beteiligten Verantwortlichen bereits bestätigt, wird eine zusätzliche Ortserweiterung in der Folge nicht ausgeschlossen. Auch dies ist nicht hinnehmbar.

s.o.

Bemerkungen:

„Die Zukunft liegt innen „ - So lautete das Thema einer Tagung des Ministeriums für den Ländlichen Raum am 02.07.2014 im Prediger, das von unserem Gmünder Baubürgermeister Julius Mihm mit dem Argument der Gmünder Gewerbesteuer-Schwäche, der Baulandnachfrage und der nahen Lage zum Neckarraum vehement bestritten wurde.

Wo liegt die Plausibilität dafür, dass gerade Wustenriet und die Anwohner der Vogelhofstraße immer mehr Bauflä-

Inwieweit die Stadt auch Innenentwicklung betreibt wird im Verfahren „Neue Hofwiesen“ ebenfalls so beschrieben: Die bereits abgeschlossenen Verfahren

- Junges Wohnen I
- Goldmorgen 1.Änd. (Bettringen)
- Neue Gärten (Lindach)
- Am Wasserturm

genauso wie die noch im Verfahren befindlichen Bebauungspläne

- Oststadt Quartier
- Junges Wohnen II
- Am Königsturm



chen bereitstellen müssen?
Die Frage ist, ob dieser Flächenverbrauch überhaupt einer Plausibilitätsprüfung im Regierungspräsidium stand hält?

Des Weiteren finden die Demografie und der damit zusammenhängende unvermeidbare, kontinuierliche Bevölkerungsrückgang keinerlei Berücksichtigung bei aktuellen Planungen.

Wir bitten deshalb, dass Sie, die gewählten Ortschaftsräte und Gemeinderäte, die seitherigen Leistungen von Wustenriet zur regionalen Flächennutzung anerkennen und dass Sie Verständnis für die Positionen der Wustenrieter und Anwohner der Vogelhofstraße erkennen lassen.

dass Sie, die gewählten Ortschaftsräte und Gemeinderäte, die weiteren Planungen „Neue Hofwiesen“ und „Am Vogelhof“ im Stadtplanungsamt und im Liegenschaftsamt einstellen.

Wir erwarten Ihre Stellungnahme zu den genannten Punkten bis zum 04.08.2014. Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit und Ihr Verständnis.

zeigen, dass die Stadt intensiv die Nachverdichtung und Innenentwicklung betreibt.

Zum Bebauungsplan „Neue Hofwiesen“ wird auf die Behandlung der Stellungnahme im dortigen Verfahren verwiesen.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald es für die Städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Selbstverständlich wird die demografische Entwicklung hier berücksichtigt. Aber auch andere Faktoren wie Belegungsdichterrückgang, die zu beobachtende Wandertendenz „vom Land zurück in die Stadt“ sowie aus den Metropolregionen an deren Rand sind zu berücksichtigen. In der Gesamtabwägung aller Belange wird der Bebauungsplan nach wie vor für erforderlich gehalten und eine Einstellung des Verfahrens abgelehnt.

c) Joachim Lillich, Vogelhofstraße 31,
73535 Schwäbisch Gmünd (Anlage 6.3)

Hinweis:

Anregungen aus einer mail von Herrn Lillich ans Ordnungsamt, die hier im laufenden Bebauungsplanverfahren aufgegriffen und in die Abwägung unter Bürgerstellungnahmen (Anl. 6.3) eingegangen ist:

...



Kritisch aus Sicht der Verkehrsanbindung ist allerdings die geplante Aufsiedlung der Vogelhofstraße. Die dort vorhandenen Steigungen und die Sichtverhältnisse lassen eine Anbindung mit Stichstraßen wohl kaum zu, hier scheint mir allenfalls eine zentrale Anbindung im Bereich des vorhandenen Weges zum Vogelhof möglich zu sein.

Richtig ist aber auch, dass wohl niemand – Aufsiedlung hin oder her – einen weiteren Ausbau der Vogelhofstraße wünscht. Richtig ist wohl auch, dass „Engstellen“ auf Anliegerstraßen ein adäquates Mittel zur Verkehrsverlangsamung sind. Entsprechende Maßnahmen sind ja in Wustenriet mit den Buscaps schon umgesetzt worden. Grundsätzlich gilt die Forderung, dass Straßen und deren Einrichtungen entsprechend ihrer Funktion

1 erkennbar

2 begreifbar und

3 befahrbar sein müssen.

Dies ist an der Engstelle vor Vogelhofstraße 31 nicht der Fall. Diese ist nicht klar erkennbar (man meint es sei genügend Straßenbreite vorhanden), ergo leidet die Begreifbarkeit und bei der Befahrbarkeit wird es im Begegnungsverkehr eng.

Zur moderaten Befriedung der Verkehrssituation habe ich folgende Vorschläge zu unterbreiten:

A Die zuständigen Behörden wie Ord-

Die Vogelhofstraße stellt aufgrund ihrer Linienführung und den Steigungsverhältnissen eine akzeptable Erschließungsstraße dar. Sie erfordert eine angepasste Geschwindigkeit und ein entsprechendes Fahrverhalten von den Verkehrsteilnehmern.

Die Anbindung des Plangebietes und die Vogelhofstraße wurden verkehrstechnisch untersucht. Andere Linienführungen und Anbindungen wurden geprüft, mussten aber aufgrund verschiedener anderer Nachteile wieder verworfen werden.

Die Anregung zum Thema „Sichtverhältnisse“ wurde dabei durch das Ordnungsamt in Abstimmung mit dem Tiefbauamt aufgegriffen. Bei den aktuellen Planunterlagen sind entsprechende Sichtfenster eingearbeitet.

Verkehrsregelung und Durchfahrtskon-

