



ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFF: BELANGE

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
1. 1.1.	Regierungspräsidium Stuttgart - höhere Raumordnungs- behörde, Stuttgart, den 21.09.2015	<p>Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant die Ausweisung eines Wohngebietes in der Größe von ca. 0,82 ha.</p> <p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass die Hinweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23. Mai 2013 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise nicht unmittelbar gelten. Allerdings ist bei jeder Bauleitplanung gem. § 1 Abs.3 BauGB die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne einer Bedarfsbegründung der Planung darzustellen und zu prüfen.</p> <p>In der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Ergänzung des konkreten Bedarfs für das geplante Baugebiet gefordert. Die Begründung in den neuen Planunterlagen wurde um die Beschreibung des gegebenen derzeitigen Bedarfs ergänzt. Zudem ist eine Flächennutzungsplanfortschreibung auf Grundlage einer neuen Flächenbedarfsberechnung im 2.Halbjahr 2015 geplant.</p> <p>Die Raumordnungsbehörde weist allerdings noch auf die Einhaltung der Mindestbruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) hin. Bei Schwäbisch Gmünd handelt es sich um ein Mittelzentrum. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23. Mai 2013 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für Mittelzentren ein Orientierungswert von 80 Einwohner / ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Mittelzentren wie Schwäbisch Gmünd eine Dichte von 60 Einwohnern je ha für Neubaugebiete vor. Sollten es durch regionale Besonderheiten Abweichungen von diesen Werten geben, muss dies entsprechend dargelegt werden. In der vorliegenden Begründung ist keine Angabe bezüglich der Dichtewerte vorhanden. Dies ist noch nachzureichen.</p>	<p>Die Mindestbruttowohnbaudichte wurde in der Begründung zum Bebauungsplan nicht angegeben, da es sich bei der vorliegenden Planung um den siedlungsräumlichen Abschluss einer bestehenden, lockeren Bebauung am südwestlichen Stadtrand von Schwäbisch Gmünd handelt. Die bestehende Siedlung am Siechenberg wurde in den 60er Jahren erschlossen und ist aufgrund der schwierigen topografischen Verhältnisse an dem im nördlichen Bereich nach Nordwesten bzw. im südlichen Bereich nach Westen / Südwesten stark geneigten Hang sehr locker bebaut. Die mögliche überbaubare Grundfläche der Grundstücke wird dort im Durchschnitt bei ca.15 – 20% liegen. Unter den gegebenen Voraussetzungen ist eine an den heutigen raumordnerischen Zielen orientierte Dichte hier nicht mög-</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
			<p>lich, da dies zu städtebaulichen Missständen gegenüber der bestehenden Bebauung führen würde. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 hat man hier die Möglichkeiten gegenüber der bestehenden Bebauung bereits ausgereizt. Die Stadt Schwäbisch Gmünd versucht schon länger einen städtebaulichen Abschluss an der Straße „Am Studentenwäldle“ zu finden. Mit der nun vorliegenden Planung konnten 4 Bauherren gefunden werden, die unter den gegebenen Rahmenbedingungen hier eine Bebauung umsetzen wollen. Damit ist die vorliegende Planung auch keine Angebotsplanung, sondern deckt einen konkreten Wohnbedarf für Familien ab. Das kleine Baugebiet stellt derzeit auch das einzige Baugebiet für Einfamilienhäuser im Kernstadtgebiet dar und ist daher dringend erforderlich. Bei einer Brutto-Wohnbaufläche von ca. 0,46 ha ergeben sich bei real maximal 3 Wohneinheiten ca. 8 – 10 Wohneinheiten. Bei einem plausiblen Ansatz mit teilweise jungen Familien mit Kindern ergeben sich ca. 20 – 25 Einwohner, was einer Bruttowohnbaudichte von ca. 44 - 54 Einwohnern pro Hektar entspricht. Auf die Ausführungen in Kap. 1.3 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.</p> <p>Daher können die Belange des Regierungspräsidiums Stuttgart zur Wohndichte im Plangebiet nur teilweise berücksichtigt werden.</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
2	Landratsamt Ostalbkreis Geschäftsbereich Wasserwirtschaft	<p><u>Abwasserbeseitigung</u> <u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</u> Die frühere Stellungnahme gilt weiterhin.</p> <p><u>Altlasten und Bodenschutz</u> Insbesondere die Hinweise zur Erosionsgefahr und zur Realisierbarkeit der geplanten Ausgleichsmaßnahme müssen aufrechterhalten werden. Die uns bekannten Aussagen des Gutachterbüros BFI gehen nicht auf die Bodenkunde ein, sondern berücksichtigen lediglich bautechnische und geologische Aspekte.</p> <p>Der vorrangige Ausgleich der boden- und naturschutzrechtlichen Eingriffe innerhalb des Bebauungsplans (§ 15 Abs. 2 BNatSchG) bedeutet nicht, dass dann einfach nur der Bebauungsplan entsprechend vergrößert werden soll.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde hierbei fachtechnisch zugestimmt und dabei vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung beachtet wird. Dies ist selbstverständlich. (siehe Gemeinderatsdrucksache 171/2015 – Anlage 6.1)</p> <p>Die Aussage, dass die Planung des Büros BFI grundsätzlich die bautechnische Planung beinhaltet, ist bedingt richtig. In der Planung wird jedoch auf die vorhandene Geologie / Bodenbeschaffenheit eingegangen und diese entsprechend berücksichtigt. Eine erhöhte Erosionsgefahr könnte nur entstehen, wenn die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu stark überschritten wird. Dies könnte theoretisch bei längeren Niederschlägen mit großen Wassermengen der Fall sein. Der Problematik könnte ggf. noch durch begleitende Maßnahmen wie z.B. durch Anlegung einiger zusätzlicher Sickerstränge vom Drainagegraben in die talseitige Fläche begegnet werden, so dass der Wasserdruk vom Graben in die Fläche mehr verteilt wird. Die textliche Festsetzung Nr. 1.10.1 wurde bereits zum Entwurfsbeschluss entsprechend ergänzt, worauf in der Stellungnahme des Landratsamtes aber nicht eingegangen wird.</p> <p>Diesem Aspekt kann weder im vorliegenden Bebauungsplanverfahren noch in zukünftigen Verfahren gefolgt werden. Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine unvermeidbare Beeinträchtigung durch einen Eingriff in Natur und Landschaft vorrangig im Plangebiet selbst auszugleichen. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass eine Einbeziehung von Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nicht die Gefahr einer</p>	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
			<p>des Vorkommens einzelner horstbildender Binsenbestände und einer insgesamt weniger intensiven Beweidung erfolgt allerdings die Bewertung als Biototyp 33.41 „Fettwiese mittlerer Standorte“.</p> <p>Bedingt durch die Bodenverdichtung ist die Artenausstattung wie erwähnt relativ gering, wodurch insgesamt eine Bewertung mit 8 ÖP / m² erfolgt.</p>	

Aufgestellt: Mutlangen, den 08.10.2015 – Wo

LK&P.

LK&P. INGENIEURE GBR

Stadtplanungs- und Baurechtsamt Schwäbisch Gmünd



STADT : SCHWÄBISCH GMÜND
GEMARKUNG UND : SCHWÄBISCH GMÜND
FLUR
PROJEKT : **BEBAUUNGSPLAN „ AM STUDENTENWÄLDLE“**

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Stellungnahme vom / DATUM	STELLUNGNAHMEN - Inhalt	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	BEMERKUNGEN
Erbengemeinschaft Riess vertreten durch Rae EMSBERGER & GLÖGGLER mbH Schreiben vom 05.10.2015	<p>in obiger Angelegenheit vertreten wir bekanntlich die Interessen der Erbgemeinschaft Riess.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Meine Mandanten sind Eigentümer des Flurstücks im Grundbuch von Schwäbisch Gmünd 858 Flst. Nr. 1169 Siechenberg, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche.2, Meine Mandanten haben mich dahingehend informiert, dass in der Zeit vom 07.09.2015 bis 06.10.2015 der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 145 III „Am Studentenwäldle“ öffentlich ausgelegt wird.3. Meine Mandanten teilen grundsätzlich ebenfalls die Auffassung, dass die Weiterentwicklung einer Bebauung "Am Studentenwäldle" in Schwäbisch Gmünd sinnvoll erscheint. <p>Die derzeitig vorgesehene Planung sieht zwar am Schluss einen Wendehammer vor, der mittig endet. Dadurch wird zukünftig ausgeschlossen, dass eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung ermöglicht wird. Zur angemessenen Schaffung von Wohnraum in Schwäbisch Gmünd ist es aus Sicht meiner Mandanten sinnvoll, dass die Straße „Am Studentenwäldle" durchgehend bis Ende des Plangebiets durchgezogen wird, sodass eine weitergehende Bauentwicklung künftig auch möglich ist. Andernfalls wird aus städtebaulicher Sicht eine Weiterentwicklung nicht mehr möglich sein und gerade diese Bebauungsentwicklung sollte offen gehalten werden.</p>	<p>Mit dieser Bebauungsplanung erfährt die Straße „Am Studentenwäldle“ einen endgültigen Abschluss mit Wendemöglichkeit.</p> <p>Eine zusätzliche Erweiterung des Wohngebiets in Richtung Nordosten ist aufgrund der Exponiertheit des Standortes und der durchaus nicht einfachen geologischen Situation nicht vorgesehen. Sie entspräche auch nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das angegebene Grundstück der Erbgemeinschaft ist zudem mehr als 200m von diesem Bebauungsplan entfernt.</p>	