



Landratsamt Ostalbkreis · 73428 Aalen

Stadtverwaltung

Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung

Eingang:

02. JAN. 2019

An: *Fr. Pedoth* → *H. Kühnle*

<input checked="" type="checkbox"/>	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
AE	20	ZSt			
<input checked="" type="checkbox"/>	ZRÜ	ZdA	WV:		

LANDRATSAMT

Baurecht und Naturschutz

Kontakt Herr Scheuermann
johannes.scheuermann@ostalbkreis.de

Zimmer 344
Telefon 07361 503-1361
Telefax 07361 503581361

Unser Zeichen IV/41.1-621.41 JS/Wb
Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom

Aalen, 19.12.2018

Bebauungsplan „Wohnen an der Stadtmauer“ in Schwäbisch Gmünd

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister 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 Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

(Herr Gaugele, Tel. 07361 503-1188)

Mit o. g. Vorhaben soll die durch den Bau des Einhorntunnels entstandene Brachfläche am nordöstlichen Rand der Innenstadt von Schwäbisch Gmünd zwischen der Baldungsstraße (ehemalige B 29) und der Hinteren Schmiedgasse, direkt angrenzend an die B298 mit dem Knotenpunkt in Fahrrichtung Mutlangen, revitalisiert und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Eine konkrete Gebietsfestsetzung nach § 1 Abs. 2 BauNVO enthält der Bebauungsplanentwurf jedoch nicht, wir empfehlen daher auf Grund der Lage die Ausweisung eines „Urbanen Gebiets“ (MU), womit der Schaffung von Wohnraum in innerstädtischen Lagen am ehesten Rechnung getragen wird.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt und auch anhand der oben dargestellten Lage wird das Plangebiet in nicht unerheblichem Maße durch den Straßenverkehrslärm belastet. Laut schalltechnischer Untersuchung des Büros Heine + Jud vom 12.10.2017 werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete - tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) - durch den vorherrschenden Straßenverkehrslärm am Tag um bis zu 14 dB(A) und in der Nacht um bis zu 16 dB(A) überschritten, weshalb Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) können auf Grund der Lage des Plangebiets sowohl aus städtebaulicher und finanzieller Sicht nicht umgesetzt werden,

weshalb mit Hilfe städtebaulicher Bebauungsvorgaben (u. a. massive Riegelbebauung), passiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen) sowie einer angepassten Grundrissgestaltung (Orientierung von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite hin), der vorhandenen Lärmproblematik Rechnung getragen werden soll.

Der vorgelegte Vorentwurf weist dahingehend aber Mängel auf, dass in einzelnen Wohnungen an der stark lärmbeaufschlagten Nordfassade gerade keine Orientierung der schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin stattfindet. Insbesondere an den ausgewählten Immissionsorten IO 01, IO 02 und IO 03 an denen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 stark überschritten werden, befinden sich eine Vielzahl von Schlafräumen. Da eine Gesundheitsgefährdung in diesen Bereichen weiterhin nicht ausgeschlossen werden kann, äußern wir **erhebliche Bedenken** gegen Teile des geplanten Vorhabens, insbesondere da aus unserer fachtechnischen Sicht in der vorgelegten schalltechnischer Untersuchung auch nicht alle relevanten Schallquellen hinreichend berücksichtigt wurden.

So wurden im vorgelegte Gutachten weder der Schienenverkehrslärm der naheliegenden Remsbahn, noch die Schallimmissionen der gegenüberliegende Rettungswache des Malteser Hilfsdienst e.V. in der Friedhofstraße in die Berechnungen mit einbezogen. Eine Überarbeitung des Gutachtens unter o. g. Maßgaben in Abstimmung mit dem Architekten unter Berücksichtigung und Einbeziehung eines angepassten Grundrisses wird daher dringend empfohlen.

Aufgrund der kritischen, innenstadtnahen Lage weisen wir bereits jetzt daraufhin, dass im Rahmen einer späteren Bauausführung die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) und die unter 3.1. festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten sind. Die Erstellung einer Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung und deren Vorlage im Zuge der Bauantragsstellung wird ebenfalls empfohlen.

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

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft (Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425)

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan von Schwäbisch Gmünd enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann unter Beachtung der nachstehenden Punkte gewährleistet werden:

Es wird vorausgesetzt, dass im Rahmen der weiteren Planungen die Elemente einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden. Für die Dachwässer ist eine Rückhaltung und gepufferte Ableitung erforderlich. Für begrünte Bereiche mit mind. 10 cm Aufbau braucht kein Rückhalteraum geschaffen werden.

Die geplanten Garagenstellplätze sind wasserundurchlässig herzustellen.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Altlasten und Bodenschutz

Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Sachgebiet Naturschutz

(Frau Hägele, Tel. 07361 503-1874)

Die mit dem vorgenannten Bebauungsplan vorgesehene Innenentwicklung wird begrüßt.
Die Aussagen in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme sind plausibel.

Von dem Geschäftsbereich Straßenbau werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Mit freundlichen Grüßen



Scheuermann

Anlage

1 Bund Akten zurück