ANLAGE

zur BI Stellungnahme

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 175 B IX "Margaritenhöhe", Gemarkung Schwäbisch Gmünd

29.01.2025: 1. Aktualisierung 1.2 Verkehrszählung 2006

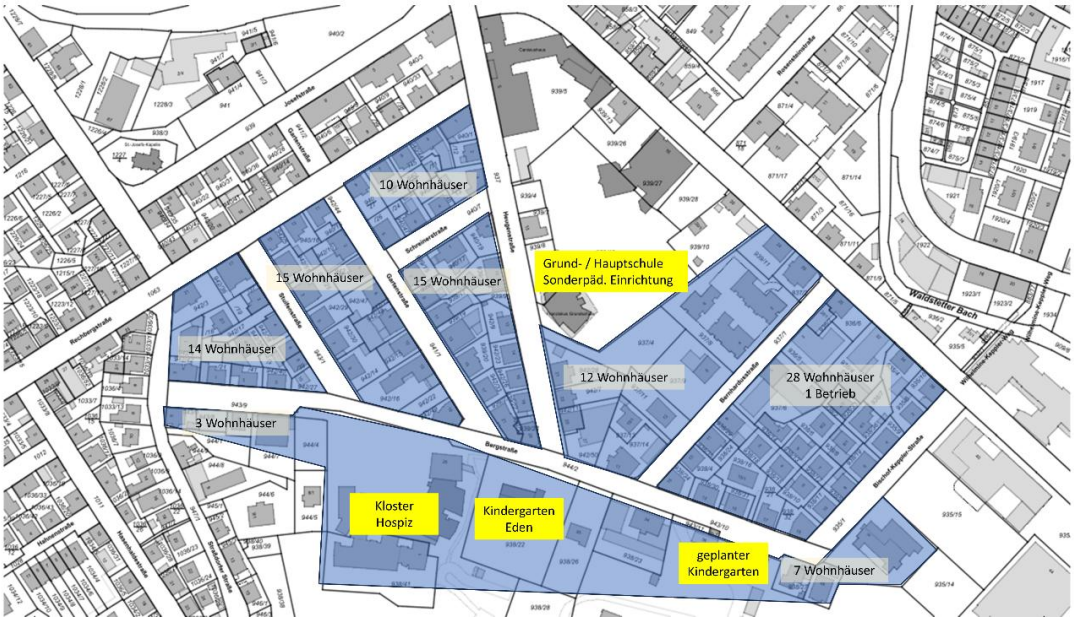
ANLAGE

1 Bestandsverkehr: Einzugsgebiet „Margaritenhöhe“ 2
1.1 Bestandsverkehr: Schulen, Kindergarten, Anwohner 2
1.2 Weißensteiner Straße, Rechbergstraße, Gutenbergstraße: Verkehrszählung 2006 3
1.3 Weißensteiner Straße, Rechbergstraße: Öffentlicher Nahverkehr 3
1.4 Fahrradwege 3
1.5 Fußgänger / Kinder (Gehwege, Zebrastreifen) 4
2 Geschätzte Verkehrsprognose für das Wohnquartier „Margaritenhöhe“ 4
2.1 Verkehrsprognose der Stadt Neustadt an der Weinstraße 4
2.2 Bewertung möglicher Hauptverkehrsachsen „Margaritenhöhe“ 5
2.2.1 Einzugsgebiet „Margaritenhöhe“ 5
2.2.2 Problemstelle: Zu- und Abfahrt zur Margaritenhöhe 6
2.2.3 Verkehrsachse Variante 1: Bischof-Keppler-Straße, Weißensteiner Straße 6
2.2.4 Zusammenfassung – Variante 1 7
2.2.5 Verkehrsachse Variante 2: Bergstraße – Straßdorfer Straße / Heugenstraße 7
2.2.6 Zusammenfassung – Variante 2 8
3 Das Bauvorhaben „Margaritenhöhe“ in der Presse 9
4 Zusatz 10
4.1 Baujahr Wohnungen 10
4.2 Wohnungen und Wohnfläche pro Kopf 2011-2022 10

1 Bestandsverkehr: Einzugsgebiet „Margaritenhöhe“

1.1 Bestandsverkehr: Schulen, Kindergarten, Anwohner

Schule	Franz von Assisi Grund- und Hauptschule	Sonderpädagogisches Zentrum
Klassen	GS 4 Klassen GS; HS 5 Klassen	5 Klassen + 1 Förderklasse
Schüler/innen	ca. 120	ca. 50 – 60 Schüler
Anreise	ÖPNV bzw. zu Fuß	ÖPNV bzw. zu Fuß
Anreise über die Gartenstraße	teilweise Auto	teilweise Auto, Taxi, Sammeltaxi
Stoßzeiten	7.45 – 12/13 Uhr HS Mi-Nachmittag 15 Uhr	7.45 – 12/13 Uhr



Quelle: https://www.gisserver.de/schwaebisch-gmuend

Kindergarten Eden: 2 Gruppen + 1 Krippe (ca. 64 Kinder) – Stoßzeiten 7:30 Uhr bzw. 13:30 Uhr

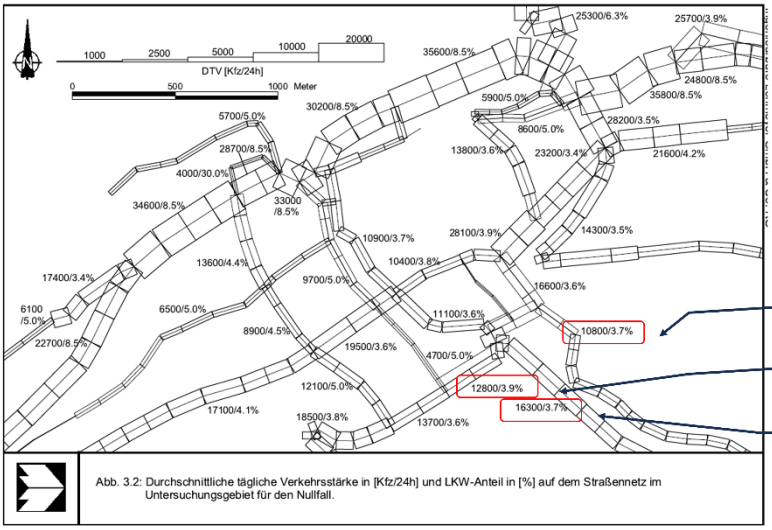
Anzahl Häuser	Mehrfamilienhäuser	Wohnungen	täglicher Verkehr
Bereich Bischof-Keppler-Straße – Bergstraße – Bernhardusstraße	40	120	750 – 1.250
verkehrsberuhigten Zone	54	162	670 – 1.150
südlich von der Bergstraße	10	30	100 – 180
Grund- / Hauptschule Sonderpädagogisches Zentrum	- / -	- / -	80
Kindergarten Eden	- / -	- / -	60
Kloster / Hospiz	- / -	- / -	60
Gesamt	104	312	1.720 – 2.780

Die Anzahl an Mehrfamilienhäuser wurde geschätzt. Je Mehrfamilienhaus wurden 3 Wohnungen angenommen.
Die Berechnung des täglichen Verkehrs basieren auf den Angaben der Stadt Neustadt an der Weinstraße.
Die Angabe zum täglichen Verkehr der Schulen und dem Kindergarten basieren auf aktuellen Schätzungen der jeweiligen Einrichtung.

Der geschätzte Bestandsverkehr für das Einzugsgebiet „Margaritenhöhe“ beträgt zwischen 1720 bis 2780 Fahrzeugen.

1.2 Weißensteiner Straße, Rechbergstraße, Gutenbergstraße: Verkehrszählung 2006

Im Rahmen des vom Regierungspräsidium in Auftrag gegeben Luftreinhalte-/Aktionsplans wurde im Jahr 2006 eine Verkehrszählung im Innenstadtbereich mit folgendem Ergebnis durchgeführt.



Straße	Gesamt	PKW	LKW
Gutenbergstraße	10.800	10.400	400
Rechbergstraße	12.800	12.300	500
Weißensteiner Straße	16.300	15.700	600

Gutenbergstraße

Rechbergstraße

Weißensteiner Straße

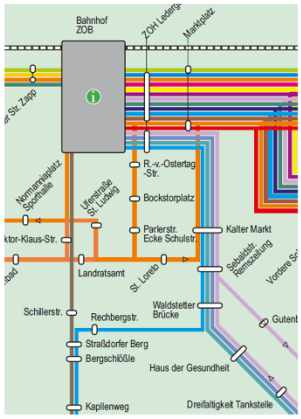
Abb. 3.2: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in [Kfz/24h] und LKW-Anteil in [%] auf dem Straßennetz im Untersuchungsgebiet für den Nullfall.

Quelle: Luftreinhalte-/Aktionsplan für den Regierungsbezirk Stuttgart Teilplan Schwäbisch Gmünd - Anhang Berechnung der immissionsseitigen Auswirkungen von verkehrlichen Maßnahmen des Luftreinhalte-/Aktionsplans Schwäbisch Gmünd Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe, März 2006 Quelle: https://t1p.de/d3hj4 bzw. https://t1p.de/37su3

1.3 Weißensteiner Straße, Rechbergstraße: Öffentlicher Nahverkehr

Tägliches Verkehrsaufkommen

Busverkehr in den Stoßzeiten



Richtung	Linie	mit Haltestellen in der	Stoßzeit Mo - Fr 6:00 - 10.00	Stoßzeit Mo - Fr 15:00 - 19.00
Schwäbisch Gmünd – Weißenstein	2	Weißensteiner Straße	14	9
Weißenstein - Schwäbisch Gmünd			17	10
Dreifaltigkeitsfriedhof – Kiesäcker	7	Weißensteiner Straße	7	3
Schwäbisch Gmünd – Weilerstoffel	21	Weißensteiner Straße	11	8
Weilerstoffel - Schwäbisch Gmünd			11	8
		Summe	60	38
Schwäbisch Gmünd – Wißgoldingen	4	Rechbergstraße	9	9
Wißgoldingen - Schwäbisch Gmünd			11	11
Schwäbisch Gmünd – Reitprechts	4a	Rechbergstraße	4	4
Reitprechts - Schwäbisch Gmünd			6	3
		Summe	10	7

Quelle: Stadtbus Gmünd https://t1p.de/ro4e9 Omnibus Betz https://t1p.de/fcxb1

1.4 Fahrradwege

Einen ausgewiesenen Radweg gibt es nur in der Weißensteiner Straße. In Fahrrichtung stadteinwärts wird der Radweg in der Nähe der Paracelsus Apotheke auf die Straße zum Kreisverkehr (Unfallschwerpunkt) geführt.

Die Straßen im Einzugsgebiet des Baugebiets „Margaritenhöhe“ werden vielfach von Radfahrern genutzt (z.B. Anbindung an den Radweg nach Straßdorf, stadteinwärts über die Heugenstraße bzw. Bergstraße / Straßdorfer Straße. Im Einzugsgebiet sind derzeit keine separaten Radwege ausgewiesen.

1.5 Fußgänger / Kinder (Gehwege, Zebrastreifen)

Ob die Gehwegbreite im Einzugsgebiet des Baugebiets „Margaritenhöhe“ für zweisitzige Kinderwägen ausreicht, wurde noch nicht überprüft. Fußgänger-Ampelanlagen gibt es in der Weißensteiner Straße (Bischof-Keppler-Straße stadteinwärts) sowie in der Rechbergstraße (Heugenstraße bzw. Straßdorfer Straße).

Kindergarten Eden Bilder, Fahrräder mit Anhänger

2 Geschätzte Verkehrsprognose für das Wohnquartier „Margaritenhöhe“

2.1 Verkehrsprognose der Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Wohngebiet „Am Jahnplatz“ umfasst insgesamt 180 Wohneinheiten auf einer Gesamtfläche von 6,22 ha (Bauflächen 3,62 ha). Der letzte Bauabschnitt soll 2025 fertiggestellt werden.

Quelle: https://buergerinfo.neustadt.eu/to0050.asp?__ktonr=21753

Die Grundlage für die von der Stadt Neustadt in Auftrag gegebenen Verkehrsprognose war die Handreichung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ Ausgabe 2006. Quelle: https://buergerinfo.neustadt.eu/to0050.asp?__ktonr=21753

Bei der Abschätzung der möglichen täglichen Verkehrszunahme wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

- Ermittlung der Einwohnerzahlen auf Basis der Anzahl der Wohneinheiten (durchschnittlichen Wohnungsbelegungsziffer von 2,2)
- Ermittlung der Beschäftigten
- Ermittlung der potentiellen Kunden und Besucher
- Ermittlung des Verkehrsaufkommens auf Basis der Einwohner-, Beschäftigten- und Kundenzahlen
    - Ermittlung des Verkehrsaufkommens für die Wohnnutzung
    - Verkehrsmittelwahl, PKW-Besetzungsgrad und Besucherverkehre
    - Ermittlung des Verkehrsaufkommens für Beschäftigte
    - Ermittlung des Verkehrsaufkommens für Kunden/Besucher
- Vergleichende Ermittlung des Verkehrsaufkommens

Die Stadt Neustadt rechnet mit einer täglichen Verkehrszunahme zwischen 1120 bis 1887 Fahrzeugen.

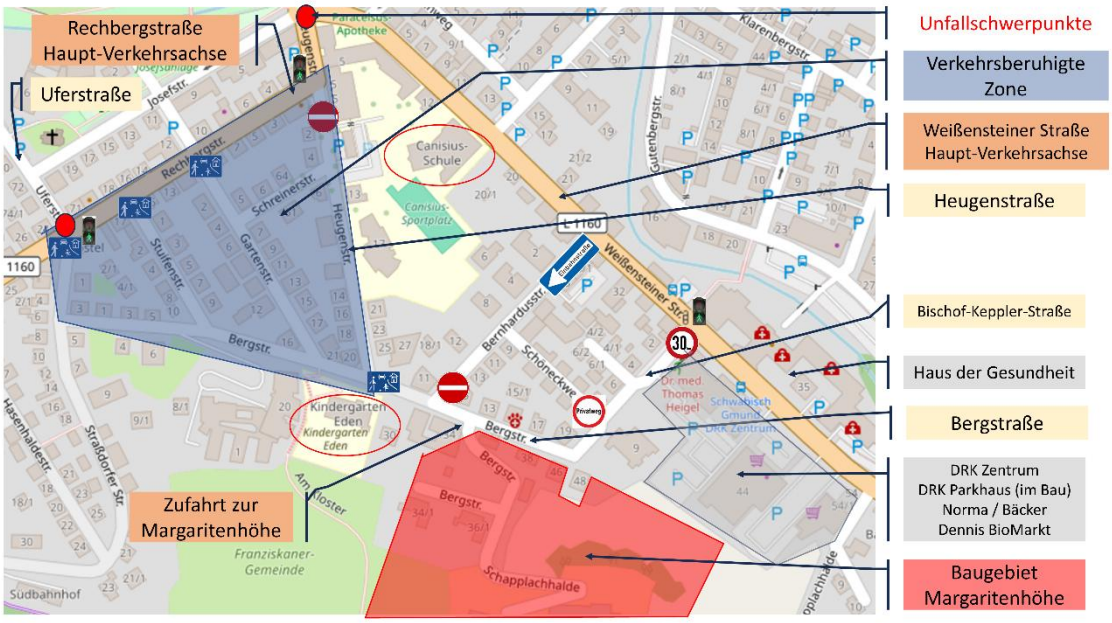
Das Baugebiet „Margaritenhöhe“ umfasst 170 Wohneinheiten und ist damit vergleichbar mit der täglichen Verkehrszunahme im Wohngebiet „Am Jahnplatz“.

Für das Wohnquartier „Margaritenhöhe“ ist mit einer täglichen Verkehrszunahme von 1.000 bis 1.700 Fahrzeugen zu rechnen.

2.2 Bewertung möglicher Hauptverkehrsachsen „Margaritenhöhe“

2.2.1 Einzugsgebiet „Margaritenhöhe“

Die folgende Darstellung soll als Basis für die Betrachtung der täglichen Verkehrszunahme dienen.



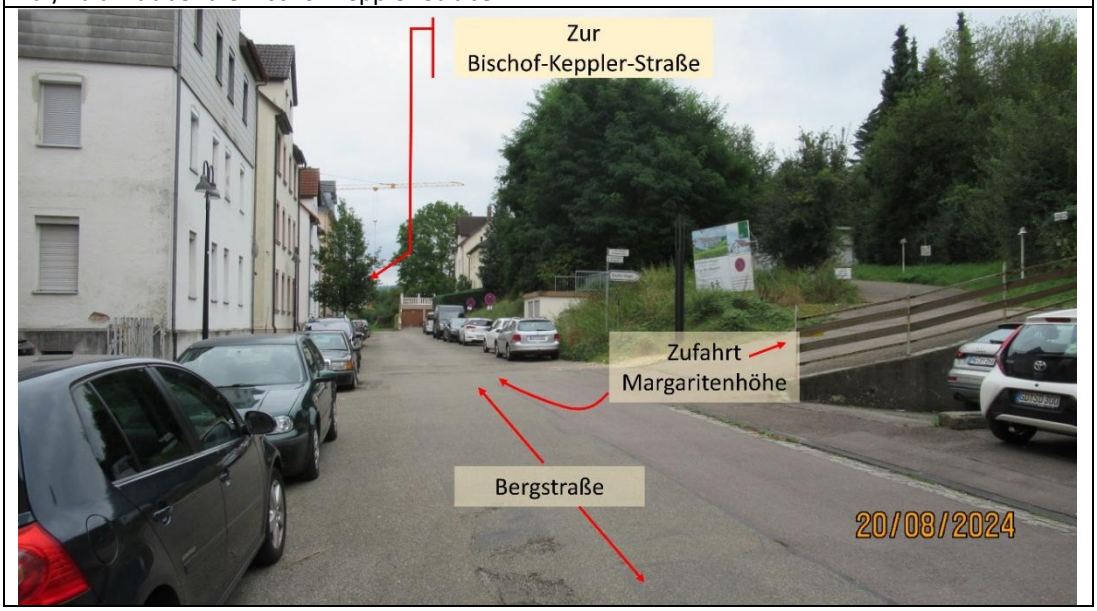
Quelle: https://www.openstreetmap.de

Für die Bewertung sind insbesondere die Zufahrtsstraße zur Margaritenhöhe Schapplachhalde, die verkehrsberuhigte Zone sowie die beiden Unfallschwerpunkte (Verkehrsknotenpunkte) „Kreisverkehr – Weißensteiner Straße, Heugenstraße“ sowie „Rechbergstraße – Uferstraße – Straßdorfer Straße“ zu berücksichtigen.

Quelle: RZ 16.08.2024 Unfallatlas legt Schwerpunkte in Gmünd offen

2.2.2 Problemstelle: Zu- und Abfahrt zur Margaritenhöhe

Zu-/Abfahrt über die Bischof-Keppler-Straße



Der Bereich „Zufahrt Margaritenhöhe“ könnte in Stoßzeiten aufgrund der derzeitigen Straßenführung - insbesondere in Richtung Stadt - einen neuen mögliche Unfallschwerpunkt bilden. Zudem ist mit einem erhöhten Lärm- und Abgasaufkommen zu rechnen.

In der Bewertung der möglichen Fahrwege werden nur die **Hauptverkehrsachse**n betrachtet.

2.2.3 Verkehrsachse Variante 1: Bischof-Keppler-Straße, Weißensteiner Straße

Variante	Zufahrt	**Weißensteiner Straße**	→ Bischof-Keppler-Straße → Bergstraße →	**Margaritenhöhe**
1	Abfahrt	**Margaritenhöhe**	→ Bergstraße → Bischof-Keppler-Straße →	**Weißensteiner Straße**

Derzeit ist die Bischof-Keppler-Straße (Fahrbahnbreite ca. 7 m) als 30-Zone ausgewiesen. Die ausgewiesenen Parkplätze auf der linken bzw. rechten Straßenseite werden durch Blumenkästen begrenzt.

Über die Bischof-Keppler-Straße ist eine Zufahrt zum derzeit im Bau befindlichen DRK-Parkhaus geplant.

Bischof-Keppler-Straße → Weißensteiner Straße	Bischof-Keppler-Straße → Weißensteiner Straße
30-Zone – stadtauswärts DRK Zentrum, Haus der Gesundheit	Fußgängerampel – stadteinwärts, Bushaltestelle

2.2.4 Zusammenfassung – Variante 1

Die Anbindung über die Bischof-Keppler-Straße – Bergstraße zur Weißensteiner Straße hätte zur Folge, dass

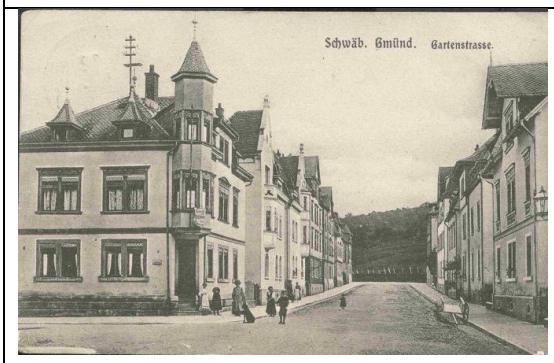
- die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Bischof-Keppler-Straße sowie Teilen der Bergstraße zurückgenommen werden müssen.
- die bisherigen Parkplätze in der Bischof-Keppler-Straße sowie in der Bergstraße (bis zur Auffahrt Maragritenhöhe) entfallen.
- die Zufahrt zur Weißensteiner Straße wird zumindest in den Stoßzeiten erhebliche Geduld erfordern. Dies hat möglicherweise zur Folge, dass auf „die Schleichwege“ in der verkehrsberuhigten Zone z.B. die Bergstraße – Straßdorfer Straße bzw. Heugenstraße ausgewichen wird.

2.2.5 Verkehrsachse Variante 2: Bergstraße – Straßdorfer Straße / Heugenstraße

Variante 2	Zufahrt	**Rechbergstraße**	→ Straßdorfer Straße → Bergstraße →	**Margaritenhöhe**
	Abfahrt	**Margaritenhöhe**	→ Bergstraße → Straßdorfer Straße →	**Rechbergstraße**
		Margaritenhöhe	→ Bergstraße → Heugenstraße →	**Rechbergstraße** **Weißensteiner Straße**

Die gesamte verkehrsberuhigte Zone wurde in der Vergangenheit mit Bäumen begrünt. Die vielzähligen Parkbuchten werden entweder durch Büsche und/oder Bäume begrenzt.

Parkbuchten in der Heugenstraße	Parkbuchten in der Schreinerstraße

Gartenstraße – Stadtarchiv um 1912	Gartenstraße – Stadtarchiv 012599 um 1992
	

In der Heugenstraße befinden sich u.a. die Franziskus Grundschule, die Franz von Assisi Familienhilfe mit der Zufahrt über die Rechbergstraße → Gartenstraße → Schreinerstraße → Heugenstraße.

Heugenstraße: Franz von Assis Familienhilfe	Heugenstraße

2.2.6 Zusammenfassung – Variante 2

Die Zu- und Abfahrt zur Margaritenhöhe über die Bergstraße - Straßdorfer Straße / Heugenstraße – Rechbergstraße hätte zur Folge, dass

- die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Bergstraße teilweise zurückgenommen werden müssen, damit ein flüssiger zwei-spuriger Verkehr ermöglicht wird.

- die Ausfahrt über die Heugenstraße (statt über die Straßdorfer Straße) wird zumindest in den Stoßzeiten erhebliche Geduld erfordern.
- Der erhöhte Verkehr in den Stoßzeiten hat eine größer Belastung für den Unfallschwerpunkt Kreisverkehr Heugenstraße / Weißensteiner Straße zur Folge.

3 Das Bauvorhaben „Margaritenhöhe“ in der Presse

GT 21.03.2024 Stadträte befürworten in der Tendenz eine Wohnbebauung auf Gmünds „Margaritenhöhe“

RZ 10.04.2024 Schapplachhalde

RZ 03.08.2024 Bürgerinitiative Margaritenhöhe Schapplachhalde

RZ 16.08.2024 Unfallatlas legt Schwerpunkte in Gmünd offen

Unfallschwerpunkt 1: Kreisverkehr – Weißensteiner Straße, Heugenstraße
Unfallschwerpunkt 2: Rechbergstraße – Uferstraße – Straßdorfer Straße

4 Zusatz

4.1 Baujahr Wohnungen

Interessant ist weiterhin, dass 67% der Gebäude im Stadtgebiet vor 1980 gebaut wurden. Es lässt sich vermuten, dass von ca. 1.000 der 1.486 leerstehenden Wohnungen eine höheren Sanierungsbedarf aufweisen.

Baujahr (Jahrzehnte) 15.05.2022	081365007065 **Schwäbisch Gmünd, Stadt**	
Gebäude mit Wohnraum		%
Insgesamt	14.113	100
davon:		
Vor 1919	1.471	10,4
1919 - 1949	1.198	8,5
1950 - 1959	2.278	16,1
1960 - 1969	2.288	16,2
1970 - 1979	2.174	15,4
1980 - 1989	1.504	10,7
1990 - 1999	1.281	9,1
2000 - 2009	876	6,2
2010 - 2015	518	3,7
2016 und später	526	3,7

9.409 67%

4.705 33%

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024.
Lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 | Stand: 09.09.2024 / 09:29:49

4.2 Wohnungen und Wohnfläche pro Kopf 2011-2022

	Einheit	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2022 zu 2011 in Prozent
Wohnungen*	Millionen	40,6	40,8	41,0	41,2	41,4	41,7	42,0	42,2	42,5	42,8	43,1	43,4	6,7
Wohnfläche insgesamt	Millionen Quadratmeter	3.699	3.721	3.744	3.769	3.795	3.823	3.851	3.879	3.908	3.939	3.968	3.997	8,0
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	Quadratmeter	91,1	91,2	91,3	91,4	91,6	91,7	91,8	91,8	91,9	92,0	92,1	92,2	1,2
Bevölkerung	Millionen	80,3	80,5	80,8	81,2	82,2	82,5	82,8	83,0	83,2	83,2	83,1	84,4	5,0
Wohnfläche pro Kopf	Quadratmeter	46,1	46,2	46,3	46,4	46,2	46,3	46,5	46,7	47,0	47,4	47,7	47,4	2,9

* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden; Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, einschließlich Wohnheimen

Quelle: Statistisches Bundesamt 2023, Wohnungsbestand im Zeitvergleich https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/liste-wohnungsbestand.html (abgerufen am 15.11.2023)

https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen

Bezogen auf Deutschland hat die Wohnfläche pro Kopf im Zeitraum 2011 - 2022 um 2,9% (= 1,3 m²) zugenommen.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung vom 1,2% (=1,1 m²). Für die Stadt Schwäbisch Gmünd liegen nur Zahl für den Zeitraum von 2021 – 2023 vor.

Stadt Schwäbisch Gmünd

Jahr	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	Zunahme in m² gegenüber Vorjahr	Zunahme in % gegenüber Vorjahr
2020	_/_	_/_	_/_
2021	93,004 m²	_/_	_/_
2022	93,061 m²	0,057 m²	0,06%
2023	93,147 m²	0,086 m²	0,09%

Quelle: Statisches Landesamt https://t1p.de/juodk

Deutschland

Jahr	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	Zunahme in m² gegenüber Vorjahr	Zunahme in % gegenüber Vorjahr
2020	91,90 m²	_/_	_/_
2021	92,00 m²	0,10 m²	0,10%
2022	92,10 m²	0,10 m²	0,11%
2023	_/_	_/_	_/_

Quelle: Bundesumweltamt https://t1p.de/qzggg

https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/07055016.tab?R=GS136065