



Schwäbisch Gmünd, 29.09.2014  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 209/2014

Vorlage an

**Bau- und Umweltausschuss**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 161 A V "Modehaus an der  
Rems", Gemarkung Schwäbisch Gmünd  
- Satzungsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Satzungstext
2. Lageplan vom 09.04.2014 (nur Fraktionen)
3. Lageplan vom 09.04.2014 (verkleinert)
4. Textteil
5. Begründung mit Umweltbericht vom 03.09.2013/09.04.2014
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
  - 6.1 Regionalverband Ostwürttemberg
  - 6.2 Regierungspräsidium Stuttgart
  - 6.3 Industrie- und Handelskammer
  - 6.4 Landratsamt Ostalbkreis
  - 6.5 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

**Beschlussantrag:**



1. Die folgenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfs im Nachgang zum Beschluß vom 24.7.2013 (Vorlage Nr.179/2013) werden gutgeheißen:
  - a) Ziff 1.1 des Textteils zum Bebauungsplan erhält folgende Fassung:  
„Sondergebiet Textilfachmarkt  
Zulässig sind großflächige Textilfachmärkte. Die Verkaufsfläche eines Textilfachmarkts wird auf 87% der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche für Bekleidung wird auf 78% der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche für Schuhe wird auf 7% der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche für Mode-Accessoires wird auf 3% der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche beschränkt. Der Verkauf von anderen zentrenrelevanten Sortimenten wird auf 1% der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche beschränkt.“
  - b) Ziff 1.6 des Textteils wird um folgenden Absatz ergänzt:  
„Die mit LR 4 bezeichnete Fläche darf zugunsten des am 11.11.1998 genehmigten Regenüberlaufbeckens RÜB 11 Lindenfirststraße nicht überbaut und nicht mit tief wurzelnden Pflanzen bepflanzt werden.“  
  
Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Lage und Größe des RÜB zu berichtigen.
  - c) An der östlichen Plangebietsgrenze wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot zur Pfitzerstraße festgesetzt.
2. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen unter Ziffer 3 dieser Vorlage beschlossen.
3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 161 A V „Modehaus an der Rems“ werden entsprechend der Anlage 1 als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 5 festgestellt.

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### **1. Allgemeines**

Die Firma Röther plant auf dem sog. Schlachthof-Areal die Ansiedlung eines Modeparks mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 6700 qm, die auf die Sortimente Bekleidung und Accessoires sowie Schuhe entfallen.

Beim Schlachthof-Areal handelt es sich um eine ungenutzte Gewerbebrache in zentraler, innenstadtnaher Lage. Dort ist eine der selten Möglichkeiten gegeben, in einer ansonsten eher kleinteilig strukturierten Innenstadt großflächigen, innenstadtrelevanten Einzelhandel anzusiedeln. Bereits in der ersten Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr



1996 wurde diese Fläche für die Zeit nach Fertigstellung des B-29 Tunnels als Erweiterungsfläche für Einzelhandel angesehen.

Um auf dem besagten Gelände Einzelhandel ansiedeln zu können ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan „Pfitzerbrücke – Änderung“ setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) fest, wodurch nur Verkaufsflächen bis 1.200 qm zulässig wären.

Großflächige Einzelhandelsansiedlungen dürfen das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbereichs sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen, müssen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und sollen städtebaulich integriert sein. Das vorliegende Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), das als Teil der Begründung (Anlage 3) dieser Gemeinderatsvorlage beiliegt, belegt, dass diese Vorgaben eingehalten werden.

Schwäbisch Gmünd hat in den letzten Jahren Kaufkraftabflüsse an benachbarte Mittelzentren zu verzeichnen gehabt. So weisen die Nachbarstädte Göppingen und Aalen eine höhere Verkaufsfläche pro Kopf auf. Mehrere Textilanbieter, u.a. Woha Modehaus, haben in den letzten Jahren aufgegeben, wodurch der Einzelhandelsstandort Schwäbisch Gmünd geschwächt wurde. So ist die Verkaufsfläche in der Innenstadt binnen zehn Jahren (1997 – 2007) um 8.400 m<sup>2</sup> zurückgegangen, in der Gesamtstadt im selben Zeitraum um 4.700 m<sup>2</sup>. Da in den vorhandenen Ladenflächen in der Innenstadt, keine ausreichenden Flächen für einen großflächigen Textilanbieter zur Verfügung stehen, soll auf einen neuen Standort in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt zurückgegriffen werden.

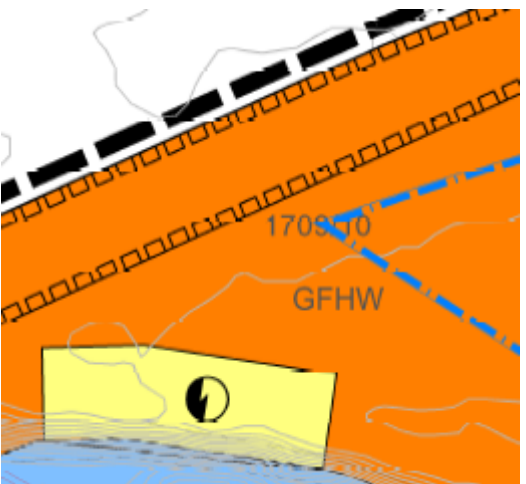

Um auf dem ehemaligen Schlachthofgelände Einzelhandel ansiedeln zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Denn der bislang rechtskräftige Bebauungsplan „Pfitzerbrücke – Änderung“ setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) fest, wodurch nur Verkaufsflächen bis 1.200 m<sup>2</sup> zulässig wären. Um die geplante Verkaufsfläche von ca. 6700 m<sup>2</sup> in dem maximal 17,5m hohen Gebäude zu ermöglichen, ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) erforderlich.

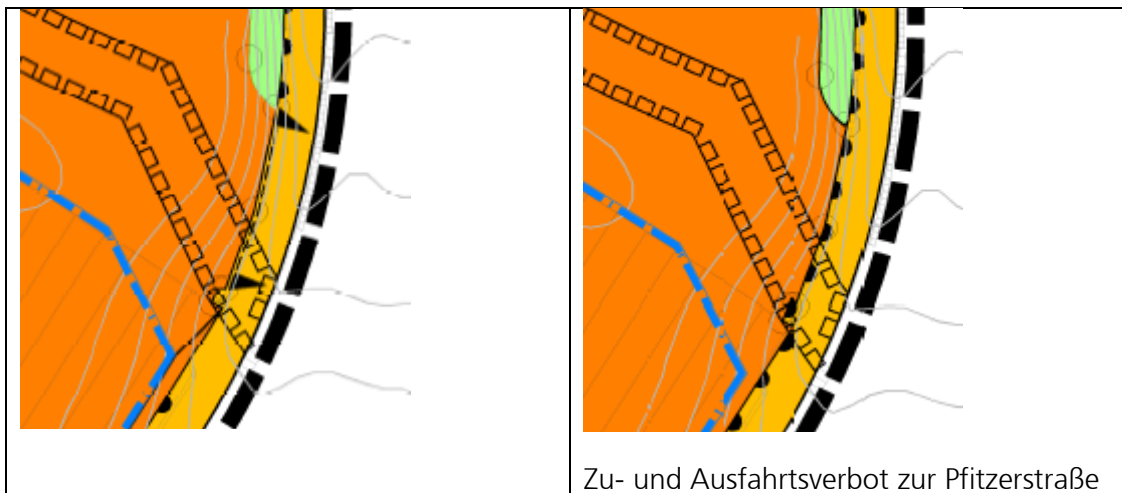
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vom 16.09. bis 15.10.2013 machten mehrere Behörden Bedenken gegen die ursprünglich geplante Verkaufsfläche von 7.200 qm geltend (Ziff. 3 dieser Vorlage). Im Nachgang wurde daher Ziff. 1.1 des Textteiles zum Bebauungsplan im Hinblick auf die zugelassenen Verkaufsflächen und deren Zuordnung zu einzelnen Sortimenten überarbeitet. Diese Änderung sowie weitere kleinere Änderungen am Bebauungsplanentwurf hatte die Notwendigkeit einer erneuten (verkürzten) öffentlichen Auslegung zur Folge. Diese fand vom 28.4. bis 16.5.2014 statt. Im Rahmen dieser zweiten Auslegung stimmten dann alle Behörden dem jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu.

Nachfolgend ist eine kurze Gegenüberstellung der Planentwurfsänderungen aufgeführt:

|                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Öffentliche Auslegung vom</b> | <b>Öffentliche Auslegung vom</b> |
|----------------------------------|----------------------------------|



| 16.09.2013 bis 15.10.2013   | 28.04.2014 bis 16.05.2014   |
|---|---|
| <p><b>Ziff. 1.1 des Textteils</b><br/><u>Sondergebiet Textilfachmarkt</u><br/>Zulässig sind großflächige Textilfachmärkte, außerdem die Einrichtung gastronomischer Betriebe.<br/>Die Verkaufsfläche eines Textilfachmarkts wird auf 94% der Grundstücksfläche beschränkt. Von der jeweiligen Verkaufsfläche dürfen maximal 93% für den Verkauf von Bekleidung verwendet werden. Der Verkauf von Schuhen muss auf einen untergeordneten Teil der Verkaufsfläche begrenzt bleiben.</p> | <p><b>Ziff. 1.1 des Textteils</b><br/><u>Sondergebiet Textilfachmarkt</u><br/>Zulässig sind großflächige Textilfachmärkte.<br/>Die Verkaufsfläche eines Textilfachmarkts wird auf 87% der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche für Bekleidung wird auf 78% der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche für Schuhe wird auf 7% der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche für Mode-Accessoires wird auf 3% der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche beschränkt. Der Verkauf von anderen zentrenrelevanten Sortimenten wird auf 1% der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche beschränkt.</p> |
|    |  <p>Die mit LR 4 bezeichnete Fläche darf zugunsten des am 11.11.1998 genehmigten Regenüberlaufbeckens RÜB 11 Lindenfirststraße nicht überbaut und nicht mit tief wurzelnden Pflanzen bepflanzt werden.</p>  |



## 2. Bisheriges Verfahren

- 06.12.2012: Scoping hinsichtlich der relevanten Umweltbelange
- 07.11.2012: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 251/2012)
- 24.07.2013: Bebauungsplan-Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 179/2013)
- 05.09.2013: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 16.09.2013 bis 15.10.2013: Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
- 28.04.2014 bis 16.05.2014: nochmalige und verkürzte öffentliche Auslegung

## 3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Entwurfs Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

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

- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg
- Deutsche Post
- Deutsche Telekom AG
- Freiwillige Feuerwehr
- Handwerkskammer Ulm
- GOA
- Netzgesellschaft Ostwürttemberg
- Polizeidirektion Aalen
- EnBW ODR
- EnBW Regional AG
- Bundeseisenbahnvermögen
- DB Netz AG
- Eisenbahn-Bundesamt
- Stadt Aalen
- Stadt Göppingen
- Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein
- Unitymedia, Kabel BW
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau



Die nachfolgenden Stellen brachten Anregungen vor:

**Beteiligte Behörde**

**Stellungnahme der Stadt**

**a) Regionalverband Ostwürttemberg** (Anlage 6.1)

- Stellungnahme vom 17.10.2013

Bezugnehmend auf unser Schreiben vom 10.12.2012 weist der Regionalverband darauf hin, dass mit dem Bebauungsplan ein weiterer Einzelhandelsstandort am Rande der Innenstadt etabliert wird. Das entsprechende vorliegende Gutachten geht davon aus, dass durch das Vorhaben negative Auswirkungen auf die Umsätze im Bereich Bekleidung auf den konkreten Innenstadtbereich zu erwarten sind. Dies ist auch im Bereich Schuhe zu erwarten. Der Gutachter stellt hierzu z.B. auf Seite 34 fest, dass der Umsatzverlust mit 14 % im Bereich Bekleidung und damit deutlich über dem nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg städtebaulich kritischen Anhaltswert für zentrenrelevante Sortimente von 10 % liegt. Damit wird also diese Kennziffer für die Stadt Schwäbisch Gmünd um 40 % durch das Projekt überschritten. Im weiteren wird damit argumentiert, dass die im Vergleich mit ähnlichen Städten im Umkreis eher unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung mit Bekleidung ein Grund für das Überschreiten des Wertes ist und dass durch zu erwartende Rekonzentrations-effekte dieser Wert auf einen für die bestehenden Betriebe in Schwäbisch Gmünd unkritisches Maß sich entwickeln könnte. Wichtig hierfür ist aber auch eine adäquate städtebauliche Anbindung durch die Remsstraße des von der Innenstadt getrennten Geländes.

Leider liegt zu diesem Punkt keine Modellrechnung vor, welche Kundenbindungsanteile dazu führen würden, damit für die Innenstadt ein unschädliches Maß an Umsatzverlust erreicht wird.

Für das Schuhsegment werden Umverteilungsauswirkungen auf Seite 35 von ca. 6 % genannt. Hier ist jedoch zu beachten, dass sich dies auf eine Verkaufsflä-

Aufgrund der Stellungnahmen des Regionalverbandes Ostwürttemberg, der Industrie- und Handelskammer und des Regierungspräsidiums wurde der Bebauungsplanentwurf in Ziff. 1.1 des Textteiles geändert ( siehe Beschlußantrag 1a ).

Der Regionalverband hat in der erneuten Auslegung der vorliegenden Version zugestimmt (siehe Stellungnahme vom 12.5.2014).



chengröße von 500 qm für Schuhe bezieht. Sollten diese Werte im bestehenden Markt überschritten werden, ist auch hier von schädlichen Auswirkungen für die Innenstadt (sowohl status quo aber auch perspektivisch) auszugehen. Im Textteil des Bebauungsplans wird dies jedoch nicht konkret geregelt. Der Regionalverband regt an, hier eine Verkaufsflächenbegrenzung auf 900 - 1.000 qm für Schuhe vorzunehmen, diese würde immer noch eine Verdoppelung des im Marktkonzepts mit 500 qm angenommenen Wertes für Schuhe bedeuten, eine Flexibilität zu den Werten des Marktkonzeptes wäre gegeben und gleichzeitig ein Schutz für den Schuheinzelhandel in der Innenstadt erreicht bzw. die Vermutungsgrenzen nicht überschritten.

Die geäußerte Anregung für ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept wurde nicht weiter über die Planungsunterlagen aufgegriffen. Wir möchten diese Anregung noch einmal bekräftigen und die Stadt Schwäbisch Gmünd auffordern, hier ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept zu entwickeln, das eine Zukunft des Einzelhandels und der verschiedenen Einzelhandelsstandorte für die Innenstadt Schwäbisch Gmünds ohne schädlichen Auswirkungen auf bestehende Strukturen und insbesondere die zentrale Lage der Innenstadt organisiert.

Bedenken bestehen aus Sicht des Regionalverbands noch an den verkehrlichen Auswirkungen, die das Projekt an dem Verknüpfungspunkt der B 298 mit der derzeitigen B 29 mit sich bringen könnte. Angebunden von der Remsstraße mit einer Linksabbiegerspur und dem trotz Tunnelöffnung zu erwartenden hohen Verkaufsaufkommen ist den Unterlagen keine Begründung oder Nachweis beigelegt, dass auf das Verkehrsgeschehen keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Auch aufgrund der überregionalen Bedeutung dieser Kreuzung ist hier noch ein entsprechender Nachweis zu führen.



- Stellungnahme vom 12.05.2014

Der Regionalverband hat zum o.g. Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht keine Einwendungen. Vorgaben und Vermutungsgrenze des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg sind eingehalten.

Wird zur Kenntnis genommen.

**b) Regierungspräsidium Stuttgart** (Anlage 6.2)

- Stellungnahme vom 15.10.2013

**Raumordnung**

Durch die vorliegende Planung soll die Ansiedlung des Modeparks Röther mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.200 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Die raumordnerischen Auswirkungen wurden in einem Gutachten der GMA geprüft.

Die GMA setzt im Gutachten eine Verkaufsfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> für Accessoires an. Es wird auf S. 7 ausgeführt, dass es sich hierbei um ein Teilsortiment handelt, welches im Zusammenhang mit dem Bekleidungs Sortiment dargestellt wird. Es wird daher davon ausgegangen, dass die im Gutachten angestellten Berechnungen hinsichtlich Umsatzerwartung, Marktanteil und Umsatzumverteilung von einer Verkaufsfläche im Bekleidungs Sortiment von 6.700 m<sup>2</sup> ausgehen. Sollte dies nicht zutreffen, sind die Berechnungen zu überarbeiten, auf Grundlage der vorstehend genannten Verkaufsfläche.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Integrationsgebot einhalten wird. Dem kann zugestimmt werden. Der Regionalplan Ostwürttemberg sieht keine Standortbereiche für zentrenrelevante Einzelhandels großprojekte vor. Daher kommt auch ein Standort in direktem Anschluss an die Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich in Betracht. Als problematisch ist jedoch noch die Verbindung des neuen Vorhabens mit dem bestehenden zentralen Versorgungsbereich anzusehen, wie auch im Gutachten der GMA

Aufgrund der Stellungnahmen des Regionalverbandes Ostwürttemberg, der Industrie- und Handelskammer und des Regierungspräsidiums wurde der Bebauungsplanentwurf in Ziff. 1.1 des Textteiles geändert ( siehe Beschlusantrag 1a ).

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat in der erneuten Auslegung der vorliegenden Version zugestimmt (siehe Stellungnahme vom 22.5.2014) und betrachtet die raumordnerischen Bedenken damit als ausgeräumt.





dargestellt. Ein Konzept für eine attraktive Verbindung, die auch zur Stärkung der Innenstadt beitragen kann, liegt bisher den Unterlagen nicht bei.

Das Kongruenzgebot wird laut Gutachten eingehalten. Aufgrund des Kaufkraftpotentials im Mittelbereich sowie der bisherigen Kaufkraftbindung bestehen diesbezüglich keine Bedenken.

Erhebliche Bedenken bestehen jedoch hinsichtlich der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes. Das Gutachten erläutert nachvollziehbar, dass von einer Umsatzumverteilung zu Lasten der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt Schwäbisch Gmünds von ca. 14 % auszugehen und somit mit Geschäftsaufgaben zu rechnen ist. Es ist hierbei insbesondere zu berücksichtigen, dass sich im geplanten Modepark Röther hochwertige Sortimente und Marken finden, die verstärkt noch auf kleineren Ladenflächen in den Innenstädten, auch der Innenstadt Schwäbisch Gmünds, angeboten werden. Gerade diese Markenshops sind bei Altstadtlagen mit nur kleineren Ladeneinheiten, wie in Schwäbisch Gmünd, wichtig und garantieren eine Belegung dieser kleinen Ladeneinheiten. Der Modepark Röther tritt somit gerade in Konkurrenz zu diesen kleinflächigen Fachanbietern. Unter Berücksichtigung des dargelegten erheblichen Verlustes an Verkaufsflächen in der Schwäbisch Gmünder Innenstadt in den vergangenen 15 Jahren, sind weitere Geschäftsaufgaben für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als sehr kritisch zu betrachten. Hierzu trägt auch die bisher fehlende und noch nicht ersichtliche attraktive Verbindung vom geplanten Projekt zur Innenstadt bei. Die GMA legt plausibel gerade dar, dass auf Grund der Umsatzumverteilung von 14 % mit Geschäftsaufgaben in der Innenstadt zu rechnen ist. Laut Einzelhandelserlass ist das Beeinträchtigungsverbot auch verletzt, wenn mit Geschäftsaufgaben im zentralörtlichen Versorgungskern der Standortgemeinde zu rechnen ist. Die Aussagen in der Begründung zum Bebau-



ungsplan (S. 6), wonach es sich nur um eine Umverteilung innerhalb der Innenstadt handelt, widersprechen dem Einzelhandelserlass. Der Einzelhandelserlass konkretisiert das im Landesentwicklungsplan in PS 3.3.7.1 und PS 3.3.7.2 als Ziel verbindlich geregelte Beeinträchtigungsverbot. Eine Abwägung ist aufgrund der deutlichen Überschreitung des Regelwertes von 10 % Umsatzumverteilung im konkreten Fall nicht mehr möglich. Das vorliegende Vorhaben stellt somit eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes dar. Die Verkaufsfläche für Bekleidung inkl. Accessoires ist somit soweit zu reduzieren - gutachterlich belegt - dass die Regelvermutungsgrenze des Einzelhandelserlasses von 10 % Umsatzumverteilung zu Lasten der Schwäbisch Gmünder Innenstadt eingehalten wird.

Hinsichtlich der gewählten textlichen Festsetzungen bestehen Bedenken. Durch entsprechende textliche Festsetzungen ist sicherzustellen, dass lediglich ein Textilfachmarkt angesiedelt werden kann, mit den im Gutachten der GMA zugrunde gelegten Verkaufsflächen. Durch die gewählte Festsetzung wird lediglich für das Sortiment Bekleidung eine Verkaufsflächenobergrenze bestimmt. Weitere, im Gutachten nicht geprüfte zentrenrelevante Sortimente können in nicht unwesentlichem Umfang ebenfalls angesiedelt werden. Die textlichen Festsetzungen sehen bisher keinen Ausschluss weiterer zentrenrelevanter Sortimente vor. Darüber hinaus wird für das Sortiment Schuhe keine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt. Die Formulierung „untergeordnet“ ist im Hinblick auf mögliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen keine geeignete Festsetzung. Im Gutachten wurden mögliche Auswirkungen für das Sortiment Schuhe mit einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> geprüft. In den textlichen Festsetzungen ist diese Verkaufsfläche entsprechend zu übernehmen. Sollte die Festsetzung einer größeren Verkaufsfläche für Schuhe vorgesehen sein, ist seitens der GMA zu bestätigen, dass das



Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot noch eingehalten werden. Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Unterzeichnerin.

### **Straßenwesen und Verkehr**

Es ist nachzuweisen, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte insbesondere des KP B 29/B298 und B 298/Graf-von-Soden Straße erhalten bleiben.

Es wird davon ausgegangen, dass der Tunnel bis dahin in Betrieb ist und die Verkehrsbelastung auf dem jetzigen Stück der B 29 sich stark reduzieren wird.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums ist vom 15.10.2013 datiert, also noch vor der Tunnelöffnung, die am 25.11.2013 stattfand. Durch den Einhorn-tunnel hat sich die Verkehrsbelastung auf dem entsprechenden Teilstück der Remsstraße deutlich reduziert. Die Konzeption zur äußeren Erschließung des Modehauses sieht nur eine Zufahrt über die Rotrinnenbrücke vor, sodass der Knotenpunkt B298/Graf-von-Soden Straße durch die Bebauungsplanung nicht signifikant berührt ist.

Die äußere Erschließung von der Remsstraße aus Richtung Westen ist über einen U-Turn vorgesehen, der im Vergleich zu einer Linksabbiegespur als der geringere Eingriff in den Verkehrsfluss anzusehen ist. Ein gelegentlicher Rückstau in begrenztem Umfang kann nicht ausgeschlossen werden. Angesichts der deutlichen Verkehrsentlastung im Zuge der Tunnelöffnung erscheint dieser jedoch als vertretbar.

Ref. 43 nimmt zu den bautechnischen Belangen für den Bebauungsplan „Modepark an der Rems“ in Schwäbisch Gmünd wie folgt Stellung:

Im Bereich des o. g. Bebauungsplanes liegt unterhalb des Grundstückes in südlicher Richtung der in bergmännischer Bauweise hergestellte Gmünder Einhorn-tunnel im Zuge der B 29 mit dem Blöcken 198 bis 212.

Der Abstand zwischen dem im Bebauungsplan dargestellten Baufenster und Tunnelachse beträgt ca. 23 m, die Oberkante liegt ca. 17 m unter dem Gelände. Mögliche Einflüsse der Neubebauung auf den Tunnel bzw. Bewertung des Risikos: Eine Zusatzbelastung durch Erddruck in-



folge von Gebäudelasten kann bei dem vorgesehenen Abstand der Neubebauung vom Tunnel und auch wegen der Lage des Tunnels im Fels nicht auftreten. Dementsprechend sind keine Beschränkungen der Bauwerkslasten erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Mit einem Bettungsentzug durch den Aushub der Baugrube mit der Folge von Rissen ist zu rechnen, wenn die Baugrube bis auf das Niveau des Tunnels ausgehoben wird. Daher ist der Aushubniveau über der Felslinie, bzw. die Baugrubentiefe auf 10 m zu beschränken.

Ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

– Bei der Herstellung von Ankern bzw. Ankerbohrungen ist darauf zu achten, dass keine Bohrungen das Tunnelbauwerk beschädigen. Ein entsprechender Sicherheitsabstand zum Tunnel ist daher einzuhalten.

Ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

– Sofern möglicherweise Sprengungen zur Aushub der Baugrube erforderlich werden, können die dabei entstehenden Erschütterungen im Tunnel zu Betonabplatzungen, bzw. zu Rissen sowie zu Undichtigkeiten führen. Zur Vermeidung solcher Schäden, ist durch ein geeignetes Sprengverfahren mit geringen Lademengen je Zündzeitstufe dafür zu sorgen, dass die im Tunnel messtechnisch zu erfassende Schwinggeschwindigkeit die Grenzwerte für Industriebauten gemäß DIN 4150 Teil 3, Tabelle 1, Zeile 1 nicht überschreiten. Abhängig von der Frequenz sind dies maximal 40 mm/s.

Ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

– Schwingungen und Erschütterungen können auch beim Rammen von Spundwänden, beim dynamischen Verdichten von Bodenaustausch sowie beim Verfüllen von Arbeitsräumen zwischen Baugrubenverbau und Bauwerk entstehen. Eine Beschädigung des Tunnels, insbesondere die Entstehung von Undichtigkeiten ist nicht auszuschließen. In diesem Sinne ist das Rammen von Spundwänden und Pfählen in den anstehenden Fels nicht zulässig. Bei den dynamischen Einwirkungen durch Verdichtungsarbeiten sind dieselben Kriterien für im Tunnel gemessene Schwin-

Ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.



gungen wie bei Sprengungen zu verwenden.

– Sofern während der Bauzeit infolge von Aushub- und Sicherungsarbeiten für die Baugrube dynamische Einwirkungen auf den Tunnel zu erwarten sind, sind entsprechende Beweissicherungen und messtechnische Überwachungen vorzusehen. Die zugehörigen Kriterien und Auflagen sind den o. g. Angaben zu entnehmen.

– Sofern die Baugrube wider Erwarten deutlich tiefer als 10 m ausgehoben werden soll, sind weitere Betrachtungen zu möglichen Auswirkungen auf den Tunnel durchzuführen.

Ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

Ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

– Des Weiteren ist die bestehende Verdolung der Rems, hergestellt als Stb.-Rahmentragwerk im nordöstlichen Bereich des Baugrundstücks u. A. im Bezug auf die Rückverankerung von Verbauten, sowie zusätzliche Erddrucklasten aus dem Gebäude bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Auch hier gelten gleichermaßen die o. g. Ausführungen zum Tunnelbauwerk.

– Dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 43 ist das Verbau- und Gründungskonzept mit Angaben über mögliche Schwingungen und Erschütterungen rechtzeitig zur Genehmigung vorzulegen.

– Für eventl. Schäden, die durch die zukünftige Bebauung am Tunnel entstehen haftet der Verursacher.

– Nicht genehmigungsfähige Anträge begründen keinen Anspruch gegen die Straßenbauverwaltung.

– Des Weiteren sind bei der geplanten Bebauung die eventl. vorhandenen Kanäle und Leitungen über bzw. neben dem Tunnel in diesem Bereich zu berücksichtigen.

– Für Schäden durch spätere Setzungen und eventuelle Beeinträchtigungen aus dem Betrieb (Lärm, Erschütterungen, etc.)

–Ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

–Dies betrifft das Baugenehmigungsverfahren und ist dort zu beachten.

–Ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

–Wird zur Kenntnis genommen.

–Ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

–Wird zur Kenntnis genommen.



an den geplanten Bebauungen werden jegliche Haftungsansprüche gegenüber der Straßenbauverwaltung ausgeschlossen.

Dem Bebauungsplan wird bei Einhaltung bzw. Berücksichtigung der o. g. Bedingungen dem zugestimmt.

Abteilung 5 - Umwelt - und Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - melden Fehlanzeige

Wird zur Kenntnis genommen.

– Stellungnahme vom 22.5.2014

1. Aus raumordnerischer Sicht wird Reduzierung der Verkaufsfläche um 500 qm gegenüber des ursprünglich vorgesehenen Umfangs auf nunmehr etwa 6700 qm begrüßt. Die zunächst bestehenden raumordnerischen Bedenken sind damit ausgeräumt. Wir bitten jedoch dafür Sorge zu tragen, dass die bauplanungsrechtlich zulässige Verkaufsflächenobergrenze auch künftig nicht überschritten wird.

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Die Abteilung 4 - Straßenbau und Verkehr - verweist auf ihre vorhergehende Stellungnahme.

Siehe oben

3. Aus Sicht des Referat 86 des Regierungspräsidiums Stuttgart - Denkmalpflege - bestehen keine Anregungen oder Bedenken, sowohl hinsichtlich der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in den Bebauungsplan einzufügen (sofern nicht bereits geschehen).

Wird zur Kenntnis genommen.

### **c) Industrie- und Handelskammer** (Anlage 6.3)

- Stellungnahme vom 17.10.2013

Die Gmünder Innenstadt, geprägt durch die Altstadt mit vielen kleinen Ladenflä-

Aufgrund der Stellungnahmen des Regionalverbandes Ostwürttemberg, der In-



chen, ist der wichtigste Standort für Handels- und Dienstleistungsunternehmen dieser Stadt. Dieses Quartier wird geprägt von der Vielfalt der mittelständischen, meist inhabergeführten Handels- und Dienstleistungsunternehmen. Mit dem geplanten Bau des Modemarkt Röhler sehen wir, wie auch schon in Ihrem Gutachten erläutert, erhebliche Bedenken hinsichtlich der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes und damit einhergehend eine Gefahr für diese kleinen Ladeneinheiten. Gerade weil momentan versucht wird, die Gmünder Innenstadt wieder zu beleben, sehen wir ein solches Vorhaben als kontraproduktiv. Dazu ergänzend sehen wir die fehlende Verbindung vom geplanten Modemarkt Röhler zur Innenstadt als problematisch, auch wenn lt. Gutachten das Integrationsgebot noch eingehalten wird. Zusammenfassend haben wir erhebliche Bedenken gegen das geplante Vorhaben und sehen es zumindest in dieser Größe als nicht genehmigungsfähig an. Wir bitten Sie, uns in diesem Verfahren weiter zu beteiligen.

dustrie- und Handelskammer und des Regierungspräsidiums wurde der Bebauungsplanentwurf in Ziff. 1.1 des Textteiles geändert ( siehe Beschlusantrag 1a ). Die zulässige Verkaufsfläche wurde reduziert.

**d) Landratsamt Ostalbkreis** (Anlage 6.4)

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

Der Planbereich umfasst das ehemalige Schlachthausareal. Dort soll ein Sondergebiet (SO) Textilfachmarkt ausgewiesen werden.

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Anregungen oder zu beachtende Fakten werden von hier aus nicht vorgebracht.

Wird zur Kenntnis genommen.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigung

Dem Bebauungsplan wird vom Grundsatz fachtechnisch zugestimmt.



Es wird folgender Hinweis gegeben:  
Entsprechend der mit Entscheidung vom 11.11.1998 genehmigten Regenwasserbehandlung der Stadt Schwäbisch Gmünd ist im Planbereich des Bebauungsplanes das RÜB 11 Lindenfirststraße geplant. Es wird empfohlen, das Leitungsrecht LR 3 um das geplante RUB 11 zu erweitern.

Ein entsprechendes Leitungsrecht LR4 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Die Hochwassergefahrenkarten sind zu beachten. Beeinträchtigungen durch Hochwasser können nicht ausgeschlossen werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Altlasten und Bodenschutz

Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Die Belange des Bodenschutzes zum Thema Altlasten sind in der Vorprüfung UVPPflicht, in der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 5.4), in der Vorbereitung der Gebäuderückbaumaßnahmen und bei Baugrunduntersuchungen ausreichend berücksichtigt worden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Geschäftsbereich Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt, entlang der Rems einen mindestens 10 m breiten Streifen von einer Bebauung freizuhalten und als Grünstreifen mit natürlicher Vegetation anzulegen.

Ein solcher Grünstreifen ist südlich der Rems im Bebauungsplan enthalten.

**e) Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** (Anlage 6.5)

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden:

Wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Modehaus und dessen Umsetzung beachtet.





Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

#### **4. Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Entwurfs Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Es ging keine Stellungnahme ein.

#### **5. Hinweis:**

Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.

