



wüstenrot
Haus- und Städtebau

Schwäbisch Gmünd

Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor“. Vorbereitende Untersuchungen.



Schwäbisch Gmünd

Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

„Westliches Stadttor“

Auftraggeber:

Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Auftragnehmer:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg
☎ 07141 16-757333

Bearbeitung:

Heike Rott
(Projektleiterin)

Sophia Ungerer
(Projektleiterin)

Bearbeitungszeitraum

11/2021 – 03/2025

Gender-Hinweis

Zur besseren Lesbarkeit wird im Text das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	1
2.	DIE STADT SCHWÄBISCH GMÜND UND DAS UNTERSUCHUNGSGBIET	2
2.1	Lage im Raum	2
2.2	Rahmenbedingungen	3
2.2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	3
2.2.2	Flächennutzungsplan	3
2.2.3	Bebauungsplanung	4
2.2.4	Nicht rechtskräftiger Bebauungsplan	8
2.2.5	Vorkaufsrecht	8
2.2.6	Stadtentwicklungskonzept „Gmünd 2020“	10
2.2.7	Erstes Städtebauliches Konzept	11
2.2.8	Europaplan	12
2.2.9	Rahmenplan	15
2.2.10	Planungen Finanzamt	16
2.2.11	Bestehende Sanierungsgebiete	17
2.3	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	19
3.	BESTANDSAUFNAHME	22
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	22
3.2	Bevölkerung	25
3.3	Energetische Potenziale	27
3.3.1	Energieeffiziente Stadt 2020: Umsetzungskonzept	28
3.3.2	Integriertes Klimaschutzkonzept 2013	29
3.3.3	Klimaschutzkonzept Schwäbisch Gmünd – Die gut fürs Klima Stadt	30
3.3.4	Klimaanpassungskonzept	32
3.3.5	Klimagerechtes Flächenmanagement	35
3.4	Bausubstanz	37
3.4.1	Zustand der Gebäude	37
3.4.2	Denkmalschutz	40
3.5	Nutzung	43
3.5.1	Infrastrukturelle Nutzung	43
3.5.2	Nutzungsstruktur der Grundstücke	44
3.5.3	Nutzung der Gebäude	44
4.	BÜRGERBETEILIGUNG	47
4.1	Allgemeines	47
4.2	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	47
4.3	Erhebung zu energetischen Standards	51
4.4	Mitwirkungsbereitschaft	51
4.5	Bürgerinformationsabend	55
4.5.1	Östlicher Bereich	57
4.5.2	Mittelbereich	59
4.5.3	Südlicher Bereich	60
4.6	Fazit der Bürgerbeteiligung	62

5.	ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	63
6.	BESTANDSANALYSE	68
6.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	68
6.2	Substanzmängel und Leerstände	69
6.3	Wohnungsbedarf	70
6.4	Mögliche Konflikte mit Nutzungen	71
6.5	Störende und ortsfremde Gestaltung	71
6.6	Defizite im öffentlichen Raum	71
6.7	Verkehr	72
6.8	Klimaschutzpotenziale und Anpassungsbedarfe an den Klimawandel und die ökologische Erneuerung	73
7.	GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	76
7.1	Entwicklungs- und Sanierungsziele	79
8.	MAßNAHMENPROGRAMM	82
8.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	82
8.1.1	Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken	82
8.1.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben	82
8.1.3	Freilegung von Grundstücksflächen	82
8.1.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	82
8.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	82
8.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	82
8.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten	83
8.2.3	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	83
9.	SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH	84
10.	EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG	86
10.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	86
10.2	Durchführungsfrist	89
10.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	89
11.	VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	95
12.	EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF	98
13.	ANLAGEN	99

Verzeichnis – Tabellen

Tabelle 1: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse	23
Tabelle 2: Altersstruktur der Bewohner.....	25
Tabelle 3: Zustand der Gebäude	37
Tabelle 4: Gebäudenutzung	45
Tabelle 5: Einschätzung der Erreichbarkeit (Mehrfachnennungen möglich, N= 38)	50
Tabelle 6: Gebäudealter von Eigentümern (N=28).....	51
Tabelle 7: Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer (N=28).....	52
Tabelle 8: Denkbare und beabsichtigte Modernisierungsmaßnahmen der Eigentümer (N=31)	53
Tabelle 9: Demographische Struktur im Gebiet (N=52)	54
Tabelle 10: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen.....	79

Verzeichnis – Pläne

Plan 1: Übersichtsplan Sanierungsgebiete Schwäbisch Gmünd.....	18
Plan 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	21
Plan 3: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.....	24
Plan 4: Gebäudezustand	39
Plan 5: Nutzung.....	46
Plan 6: Mängel und Konflikte	75
Plan 7: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	81
Plan 8: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	88

Verzeichnis – Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Raum	2
Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan	3
Abbildung 3: B-Plan 132 E	4
Abbildung 4: B-Plan 151 A +153.....	5
Abbildung 5: B-Plan 151 B	5
Abbildung 6: B-Plan 151 B I.....	5
Abbildung 7: B-Plan 151 B III.....	6
Abbildung 8: B-Plan 152 EIV	6
Abbildung 9: B-Plan 153 B	7
Abbildung 10: B-Plan 153 BI.....	7
Abbildung 11: B-Plan 153 G	8
Abbildung 12: Nicht-rechtskräftiger Bebauungsplan	8
Abbildung 13: Abgrenzungsplan Vorkaufsrecht	9
Abbildung 14: Städtebauliches Konzept Stadteingang West 2019.....	11
Abbildung 15: Städtebauliches Konzept Stadteingang West 2019.....	12
Abbildung 16: Abgrenzungen des Gebiets der vorbereitenden Untersuchung (rot), des ursprünglichen Untersuchungsgebiets (blau), des Rahmenplans (grün) und des Bereichs des European 16 Wettbewerbs (gelb)	14
Abbildung 17: Auszug aus Rahmenplan.....	15

Abbildung 18: Standorte Finanzamt Schwäbisch Gmünd	16
Abbildung 19: Lageplan Finanzamt	16
Abbildung 20: Baufeld	16
Abbildung 21: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune	20
Abbildung 22: Demografische Entwicklung Schwäbisch Gmünd	26
Abbildung 23: Voraussrechnung Bevölkerungsentwicklung bis 2030	27
Abbildung 24: Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet	28
Abbildung 25: Potenziale der Erneuerbaren Energien in Schwäbisch Gmünd	30
Abbildung 26: Planungshinweiskarte für einen Ausschnitt des Schwäbisch Gmünder Stadtgebiets	36
Abbildung 27: Hauffstraße 2	41
Abbildung 28: Hauffstraße 2	41
Abbildung 29: Josef-Bidlingmaier-Straße 4.....	41
Abbildung 30: Josef-Bidlingmaier-Straße 4.....	41
Abbildung 31: Lageplan Vogelhof-Siedlung	42
Abbildung 32: Traufständige Häuser Vogelhofstraße	42
Abbildung 33: Hauffstraße 3	42
Abbildung 34: Lorcher Straße 20	42
Abbildung 35: Lorcher Straße 22	43
Abbildung 36: Denkmalpflegerischer Werteplan	43
Abbildung 37: KfZ-Betrieb an der Lorcher Straße	44
Abbildung 38: Geschotterter Parkplatz	44
Abbildung 39: Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbebaumfeld (N=34)	47
Abbildung 40: Quellen der Beeinträchtigungen (N=21)	48
Abbildung 41: Störfaktoren im Gebiet (N=48)	49
Abbildung 42: Stellplatzbedarf Gewerbetreibender im Gebiet (N=16).....	49
Abbildung 43: Versorgungs- und Freizeit/Bildungsmöglichkeiten im Gebiet (N=40).....	50
Abbildung 44: Bedarf an persönlicher Beratung (N= 32).....	54
Abbildung 45: Eindrücke des Bürgerinformationsabends am 24.09.2021	56
Abbildung 46: Öffentlicher Raum entlang der Lorcher Straße.....	68
Abbildung 47: Bürgersteigsituation und geschotterter Parkplatz am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets.....	68
Abbildung 48: Mangel im öffentlichen Raum für Fußgänger	69
Abbildung 49: Charakteristische Mischung aus privatem Wohngebäude und Gewerbenutzung	69
Abbildung 50: Gebäude mit substanziellen Mängeln	70
Abbildung 51: Leerstehendes Gebäude	70
Abbildung 52: Modernisierungsbedürftiges Gebäude mit substanziellen Mängeln.....	70
Abbildung 53: Gewerblich genutztes Gebäude modernisierungsbedürftig	70
Abbildung 54: Fehlende Barrierefreiheit und Mängel im Straßenraum.....	72
Abbildung 55: Fußgänger und Radfahrer unfreundliche Gestaltung	72
Abbildung 56: Stark befahrene B29	73
Abbildung 57: B29 und parkende Pkw.....	73

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Stadt Schwäbisch Gmünd stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren.

Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden dabei mit vielfältigen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung wurden in den vergangenen Jahren dabei zunehmend differenziert und im Hinblick auf einzelne Problemlagen ausgestaltet. Als übergeordnete Themenstellungen über alle Programme hinweg werden dabei jedoch die Herausforderungen des demografischen Wandels, der Digitalisierung sowie der energetischen Erneuerung der Immobilienbestände gesehen.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Westliches Stadttor“ zu erarbeiten.

Nachstehend wird dokumentiert, dass zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB durch Satzung im Untersuchungsgebiet vorliegen.

1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der WHS aufgrund von Ortsbesichtigungen durchgeführt. Die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteile der Gebäudehülle nach Augenschein. Auf Grund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Kommunalverwaltung erfasst.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im laufenden Verfahren auch die vom BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Dabei wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards befragt und ihre Mitwirkungsbereitschaft ermittelt. Darüber hinaus fand am 24. September 2021 ein Bürgerinformationsabend statt.

Gemeinsam mit der Abgabe einer Stellungnahme durch die öffentlichen Aufgabenträger erfüllen die Verfahrensschritte die Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) zu den vorbereitenden Untersuchungen.

2. Die Stadt Schwäbisch Gmünd und das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Schwäbisch Gmünd liegt im Landkreis Ostalbkreis und gehört dem Regierungsbezirk Stuttgart an. Die verkehrliche Anbindung von Schwäbisch Gmünd an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die DB-Strecke Stuttgart – Aalen im Regionalverkehr sowie über die Strecke Stuttgart – Nürnberg im Fernverkehr. Über die Bundesstraße B 29 Waiblingen – Nördlingen ist Schwäbisch Gmünd an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die Anbindung an die Bundesautobahn A 7 erfolgt über die Bundesstraße B 29, deren Untertunnelung durch das Untersuchungsgebiet führt. Der Siedlungsraum der Stadt Schwäbisch Gmünd erstreckt sich entlang der Rems. Die Einwohnerzahl von Schwäbisch Gmünd beträgt 62.726 Einwohner. In der Kernstadt leben rund 24.900 Einwohner (Stand 2021, Statistisches Landesamt). Im Untersuchungsgebiet selbst leben derzeit rund 150 Einwohner.

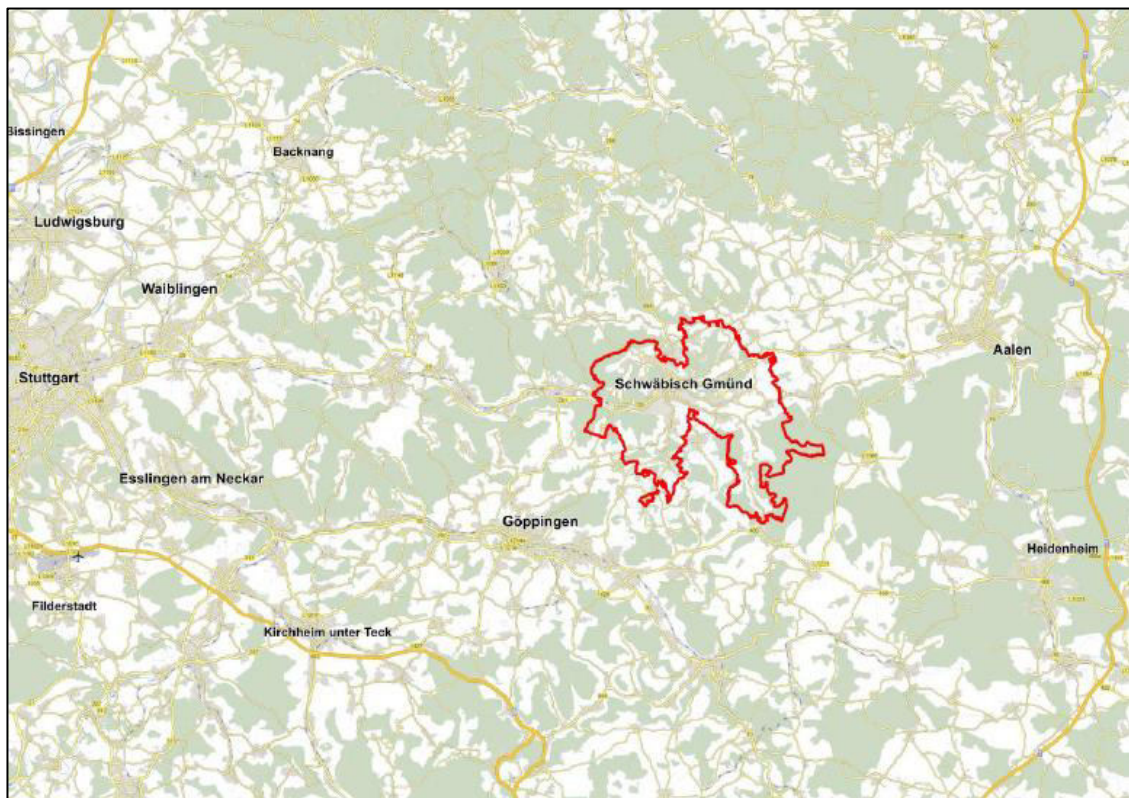


Abbildung 1: Lage im Raum
(Quelle: GMA regioGraph)

2.2 Rahmenbedingungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Schwäbisch Gmünd ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Region Ostwürttemberg von 2010 als auszubauendes Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse Schorndorf - Schwäbisch Gmünd - Aalen - Bopfingen - Nördlingen bzw. Crailsheim - Ellwangen - Aalen - Heidenheim - Giengen – Ulm.

In der Stadt Schwäbisch Gmünd befindet sich der Sitz des Regionalverbands Ostwürttemberg, die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Ostwürttemberg, die Außenstelle des Landratsamtes Ostalbkreis, das Staatliche Vermögens- und Hochbauamt und im Bildungs- und Ausbildungsbereich die Technische Akademie für Berufliche Bildung, das Wirtschafts- und Gründerzentrum ZAPP, die Pädagogische Hochschule, die Hochschule für Gestaltung, das Berufskolleg für Design, Schmuck und Gerät sowie der Universitäts-park Schwäbisch Gmünd mit dem Landesgymnasium für Hochbegabte.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet „Westliches Stadttor“ ist im Flächennutzungsplan 2035 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd überwiegend im nördlichen Teil als Mischgebiet und im Südwesten sowie Südosten als gewerbliche Fläche beschrieben. Zwischen Lorcher Straße und Rems wird ein Bereich als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ebenfalls enthalten sind Festsetzungen zu archäologischen Kulturdenkmalen und Bodendenkmalfunden. Markant sind außerdem die Gleisflächen, die das Gebiet von Südwesten nach Nordosten durchqueren sowie die Rems im Süden.

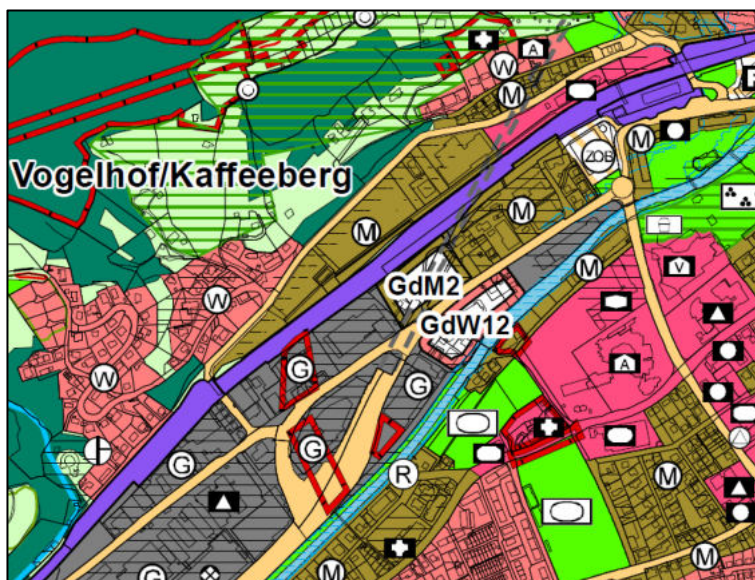


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan
(Quelle: Flächennutzungsplan 2035 Schwäbisch Gmünd)

2.2.3 Bebauungsplanung

Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets „Westliches Stadttor“ existieren Bebauungspläne. Die Bereiche nördlich der Rems um die Lorcher Straße, Stuttgarter Straße, Sudetenstraße/Jahnstraße, Josef-Bidlingmaier-Straße, Hauffstraße bis zum Hauberweg sowie die Bebauung südöstlich der Rems sind mit qualifizierten Bebauungsplänen überplant. Auch der Bereich um den Bahnhof, Bahnhofstraße und den ZOB sowie zwischen den Gleisen und der Nepperbergstraße wird durch bauordnungsrechtliche Bestimmungen gesteuert.

Folgende Bebauungspläne bestehen im Gebiet:

- 132 E „Nepperberg“ rechtskräftig seit 08.11.2012
- 151 A+153 "Stadtbauplan Industriegebiet Lorcher Straße" rechtskräftig seit 11.05.1927
- 151 B "Stadtbauplan über das Industriegebiet an der Lorcher Straße" rechtskräftig seit 31.03.1936
- 151 B I "Stadtbauplan über Änderung der Straße Nr. 22 (Schinderwasen)" rechtskräftig seit 27.10.1938
- 151 B III "Bebauungsplanänderung im Gebiet Sudetenstr./Jahnstr." rechtskräftig seit 29.12.1960
- 152 EIV genehmigt am 31.01.1956
- 153 B "Stadtbauplan über das Gebiet beim Stadtgarten - Hauptbahnhof" rechtskräftig seit 27.12.1922
- 153 BI rechtskräftig seit 25.04.1929
- 153 G "Einschränkung von Vergnügungsstätten im Bahnhofsbereich" rechtskräftig seit 06.11.1995

Für die nicht qualifiziert überplanten Bereiche gelten die Vorschriften des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

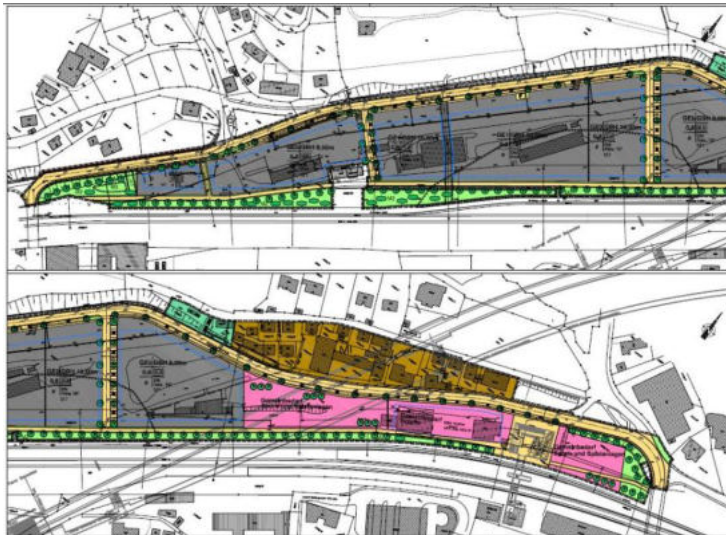


Abbildung 3: B-Plan 132 E
(Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd)

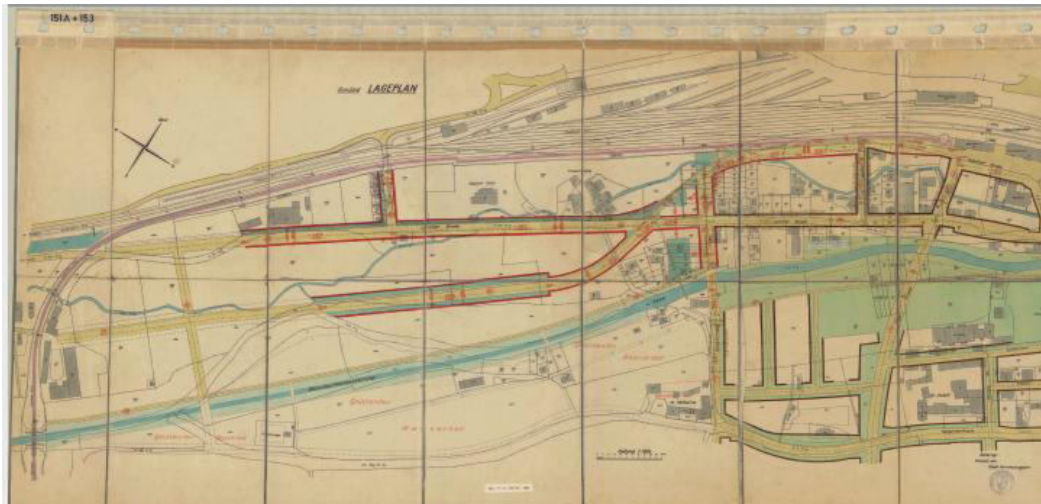


Abbildung 4: B-Plan 151 A +153
(Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd)



Abbildung 5: B-Plan 151 B
(Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd)



Abbildung 6: B-Plan 151 B I
(Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd)



Abbildung 7: B-Plan 151 B III
(Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd)



Abbildung 8: B-Plan 152 E IV
(Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd)



Abbildung 9: B-Plan 153 B
(Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd)



Abbildung 10: B-Plan 153 BI
(Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd)



Abbildung 11: B-Plan 153 G
(Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd)

2.2.4 Nicht rechtskräftiger Bebauungsplan

Des Weiteren existiert der nicht rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 153 G I "Hauffstraße 2" verfasst am 17.10.2012. Auf einem Stockwerk eines Gebäudes in der Hauffstraße sollte eine „Tanzgaststätte/Musiklounge“ entstehen. Angrenzende Nachbarn haben Einwände gegenüber der Planung vorgebracht und sie wurde nicht weiterverfolgt.

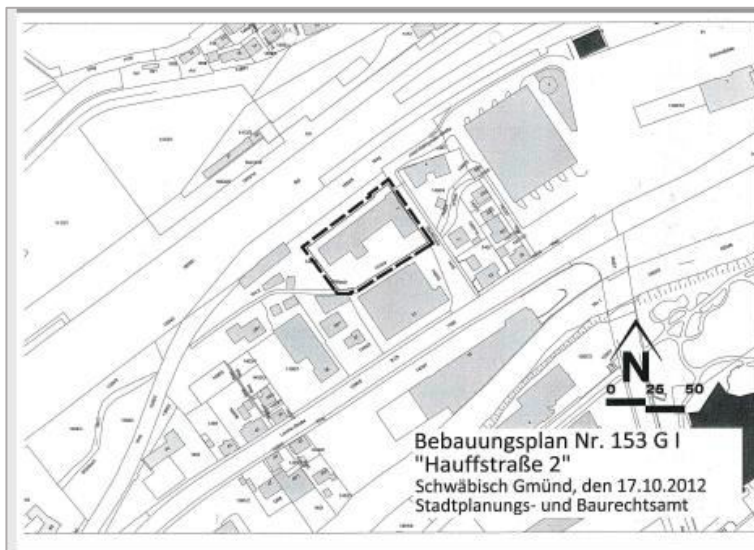


Abbildung 12: Nicht-rechtskräftiger Bebauungsplan
(Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd)

2.2.5 Vorkaufsrecht

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd am 24. 7. 2013 in öffentlicher Sitzung eine Vorkaufsrechtsatzung nach § 2 Abs.1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ihre Abgrenzung umfasst das Untersuchungsgebiet und erstreckt sich entlang der Bahngleise bis zur Vogelhofstraße, weiter entlang der Lorcher Straße, weiter an der Rems bis an den Bahnhofplatz und der Josef-Bidlingmaier-Straße.

Die Satzung, welche die Stadt Schwäbisch Gmünd über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. von § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) erlässt, stellt sich folgendermaßen dar:

§ 1 Satzungszweck

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt in dem durch § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an Grundstücken zu.

§ 2 Geltungsbereich

Das vom Vorkaufsrecht erfasste Gebiet ist im Lageplan des Stadtplanungs- und Baurechtsamtes der Stadt Schwäbisch Gmünd vom 18.06.2013 (Anlage zur Satzung) dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Rechtswirkungen des besonderen Vorkaufsrechts

Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Stadt den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Diese Satzung wird mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die Satzung kann während der üblichen Dienststunden beim Stadtplanungs- und Baurechtsamt der Stadt Schwäbisch Gmünd eingesehen werden. Jeder kann diese Satzung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Die Vorkaufsrechtsatzung ist nicht deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet. Das Autohaus Bierschneider sowie die Wohngebäude an Vogelhofstraße und Hauffstraße sind im Untersuchungsgebiet enthalten, nicht aber im Gebiet der Vorkaufsrechtsatzung.

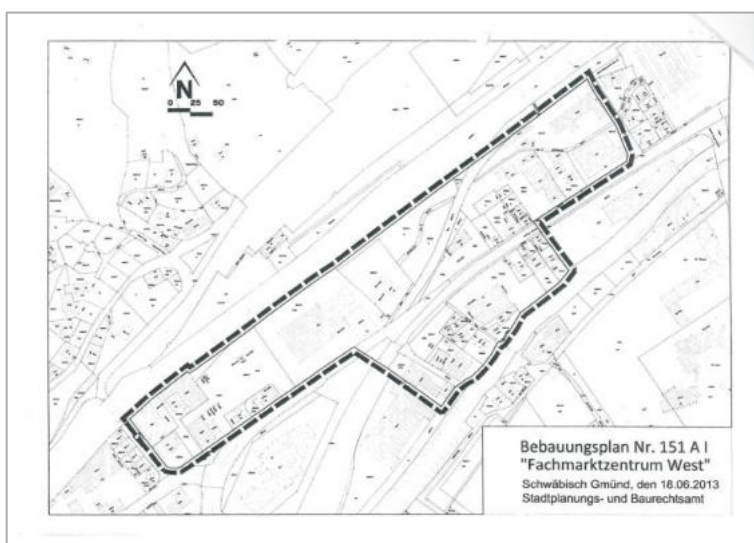


Abbildung 13: Abgrenzungsplan Vorkaufsrecht
(Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd 2013)

2.2.6 Stadtentwicklungskonzept „Gmünd 2020“

Das Untersuchungsgebiet „Westliches Stadttor“ ist auch Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes „Gmünd 2020“. Dort werden Aussagen bzw. entsprechende Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung getroffen.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd ist älteste Stauferstadt mit einer reichen kulturellen Vergangenheit. Da sie in den Kriegen weitgehend unzerstört geblieben ist, finden sich auf engstem Raum bedeutende Bauwerke aller europäischen Architekturepochen. Die hohe Lebensqualität in Schwäbisch Gmünd wurde durch den Bau des Umgehungstunnels und durch die Landesgartenschau weiter erhöht. Um diese hohe Lebensqualität auch in Zukunft weiter aufrecht zu erhalten, hat die Stadt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Gmünd 2020“ erstellt. Das Untersuchungsgebiet ist eng mit den gesamtstädtischen Entwicklungsplanungen verzahnt im Sinne einer erweiterten Urbanisierungsstrategie.

Fünf Entwicklungsziele für eine zukunftsfähige Stadtgestaltung werden im gesamtstädtischen Konzept festgeschrieben:

- kinderfreundliche Stadtgesellschaft, in der sich viele Familien mit Kindern wohlfühlen
- vielfältige Bildungsangebote, von der Kindertagesstätte bis zur Hochschule, in diesem Zuge auch junge Menschen an die Stadt binden
- die gute Vereinbarkeit von Familie und Beruf
- erschwingliche Wohnungen
- angenehmes soziales Klima, welches das Miteinander der Generationen und Nationen fördert
- hohe Lebensqualität dank Kultur, Sport, Einkaufsmöglichkeiten, gesunder Umwelt und schöner natürlicher Landschaft.

Ziel ist eine nachhaltige Entwicklung – eine Transformation, die gleichermaßen soziale, kulturelle, ökologische und ökonomische Belange berücksichtigt, städtebauliche Qualitäten sichert und mit dem Einsatz innovativer Technologien dem Klimaschutz Rechnung trägt.

Mittels fünf Handlungsfeldern, die von Arbeitsgruppen, Experten und im Dialog mit der Bürgerschaft entwickelt wurden, soll eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleistet werden. Des Weiteren orientieren sich die aus dem dialogorientierten Prozess hervorgegangenen Leitziele, Aufgaben und Projekte am Prinzip der Nachhaltigkeit. Das Ziel, adäquate, soziale und wirtschaftliche Bedingungen für alle Bürger zu erreichen, ist untrennbar verknüpft mit hoher Umweltqualität und einer nachhaltigen Bewirtschaftung der natürlichen Ressourcen Boden, Wasser und Luft.

Für die fünf Handlungsfelder

- Wirtschaft und Arbeitsplätze
- Urbanität, Bildung und Wissenschaft
- Miteinander in der Stadt

- Leben in der Stadt sowie
- Finanzen und Verwaltung.

wurden nachhaltige Leitziele entwickelt, die sich zum Teil überlappen und ergänzen. Die daraus abgeleiteten Aufgaben und Projekte, die kurzfristig, mittelfristig oder langfristig realisiert werden können, sollen auf der Basis von Gemeinderatsbeschlüssen weiter konkretisiert und umgesetzt werden.

2.2.7 Erstes Städtebauliches Konzept

Bereits seit 2015 wird für das Untersuchungsgebiet „Westliches Stadttor“ ein städtebauliches Konzept der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH erarbeitet. Mit Stand 2019 sieht es große städtebauliche Potenziale, da das zentrumsnahe Areal verkehrsgünstig erschlossen ist und so verschiedenste Nutzungen denkbar sind. Die Lorcher Straße markiert den Zugang zur Innenstadt und sollte dementsprechend aus dem typischen Mischgebiet aus gewerblich genutzten Flächen, gründerzeitlichen Siedlungsteilen und verschiedenen Denkmälern hervorgehoben werden, auch als Orientierung zur Innenstadt. Indem die heutige Siedlungsstruktur aufgelöst wird und die (gestaffelte) Höhenausbildung sich an der Hochhausgrenze orientiert, wird eine Verbindung zum Hotel am Remspark am östlichen Ende der Lorcher Straße geschaffen. Die städtebauliche Neuordnung orientiert sich an einem räumlich intensiv formulierten Stadtraum, der durch nachverdichtete Wohnbebauung zukünftig mehr Wohnraum bietet. Das neue Gmünder Stadttor mit einem grundsätzlich symmetrischen Portalaufbau und untergeordneten Anbauten oder Arkaden gewährleistet außerdem eine aufgelockerte multifunktionale Nutzung. Schlussendlich werden die zwei Portalbauten in markanter und durchaus signalhafter Weise als zusammenhängender Zwilling gestaltet, den Stadteingang Schwäbisch Gmünds sichtbar auf. So wird ein identitätsstiftender Charakter gegeben sowie ein positiver Eindruck des Willkommens vermittelt.



Abbildung 14: Städtebauliches Konzept Stadteingang West 2019
(Quelle: Baldauf Architekten und Planer GmbH)



Abbildung 15: Städtebauliches Konzept Stadteingang West 2019
(Quelle: Baldauf Architekten und Planer)

Dieses Konzept gibt einen ersten Eindruck ohne bindende Konzeption. Durch Bürgerbeteiligungen, aber auch durch verwaltungsinterne Prozesse sowie den European-Wettbewerb wurden und werden die Ideen verändert und weiterentwickelt.

2.2.8 European

European¹ ist ein architektonischer und städtebaulicher Ideenwettbewerb, und richtet sich an europäische Städte. European Deutschland wird durch einen gemeinnützigen Verein, der den European-Wettbewerb in Deutschland durchführt, vertreten. Durch den Ideenwettbewerb sollen verantwortliche Akteure und Bauherren in Städten mit den Nachwuchsgenerationen von ArchitektInnen, StadtplanerInnen und FreiraumplanerInnen zusammengebracht werden. Hierzu führt European alle zwei Jahre einen internationalen Planung- und Architekturwettbewerb durch. Jeder Wettbewerb wird zu einem aktuellen Thema ausgelobt, das für die Entwicklung der europäischen Stadt von zentraler Bedeutung ist. Weiter wird der Wettbewerb von internationalen Formaten begleitet, die den Austausch und die Vernetzung auf europäischer Ebene fördern und erfüllen.

Mit dem Wettbewerb werden neue und innovative Lösungen für die lokale Stadtentwicklung geschaffen. Zudem wird jungen PlanerInnen die Möglichkeit gegeben, sich national und international zu vernetzen.

Schwäbisch Gmünd hat sich an der 16. Ausgabe des Wettbewerbs European I6 „Living Cities – Lebendige Städte“ beteiligt.

Unter dem Thema „Innovative Prozesse & Projekte“ für die Reaktivierung urbanisierter Räume ist die Aufgabe dieses Wettbewerbs, urbanisierten Räumen der Städte und Kommunen sowie dem Klimawandel und den vom Menschen verursachten sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Ungleichheiten mit innovativen und integrativen Projekten sowie neuen Planungsprozessen zu begegnen. Ziel des Wettbewerbs dabei ist,

¹ Ausführliche Standortunterlagen EUROPAN 16 „Living Cities – Lebendige Städte“
Schwäbisch Gmünd – Westliches Stadttor – zwischen Nepperberg und Rems 26.02.2021.

Ideen für vernachlässigte, brachliegende, leere, stigmatisierte oder monofunktional genutzten Flächen zu entwickeln. Im Anschluss können Transformationen für einen lebendigen, integrativen und durchmischten Stadtraum entstehen.

Das ca. 27 ha große Plangebiet (inkl. Betrachtungsbereich), mit dem sich Schwäbisch Gmünd beworben hat, befindet sich zwischen Nepperberg und Rems und beinhaltet das Untersuchungsgebiet.

Der städtebauliche Entwicklungsbereich erstreckt sich in Nord-Süd-Ausdehnung von der Bahnlinie bis zur Rems und in Ost-West-Ausdehnung von der Vogelhofstraße bis zur Hauffstraße. Einige im Projektbereich befindlichen Flächen südlich der Bahnlinie um die Lorcher Straße liegen seit Jahren an entscheidender Stelle für die Stadtentwicklung brach. An die Flächen schließt sich nördlich der Bahnlinie der Gleispark und der Grünraum Nepperberg und südlich der Bahnlinie die Rems an. Das Gleisparkareal grenzt an die im Rahmen der Landesgartenschau 2014 entwickelten Spiel- und Sportflächen. Im Osten der Flächen liegt der Bahnhof und der zentrale Omnibusbahnhof. Die Innenstadt mit Altstadt ist in 10 bis 15 Minuten fußläufig erreichbar. Nördlich der Rems grenzt der neue Stadtgarten mit der Gamundia-Bebauung an, die im Rahmen des Stadtumbaus – nach Verlegung der Bundesstraße in den Tunnel – im Zuge der Landesgartenschau entstanden ist. Die Gamundia-Bebauung bildet den südlichen Abschluss des Bahnhofplatzes, der mit Bahngelände und ZOB der wichtigste Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs bildet.

Die Bahnlinie bildet bisher eine nur an wenigen Stellen zu querende Trennlinie im Stadtraum. Zwischen Rems und Bahnlinie entlang der Lorcher Straße ist das Gebiet stark von gewerblicher Nutzung und der früheren starken Verkehrsbelastung geprägt. Es handelt sich bei den Flächen um große städtebauliche Potenziale, die verkehrsgünstig erschlossen sind und für die verschiedensten Nutzungen denkbar wären. Südlich der Rems, etwas geschützt durch den flussbegleitenden Grünraum, dominiert Wohnbebauung, eine eher kleinteilige Siedlungsstruktur, die in der Nachkriegszeit entstand. Eine große Grünzäsur in diesem Bereich bilden die Sportflächen in Verlängerung des Hallenbades und die privaten Gartenflächen der Senioreneinrichtung St. Anna und des Hörgeschädigtenzentrums St. Vinzenz. Die östliche Grenze des Betrachtungsraumes liegt an der Grenze der Altstadt am Josefsbach. Er umfasst die alten Stadtvillen an der Uferstraße, die alte Pädagogische Hochschule in der heute neben Bildungseinrichtungen auch die örtliche Polizeistation untergebracht ist.

Im Mündungsbereich des Josefsbachs in die Rems liegt südlich des Flusses der alte Stadtgarten, eine Grünanlage mit dem Rokoko Schlösschen und dem Tagungs- und Kongress-Zentrum Stadtgarten. Auch wenn diese Flächen nicht im Untersuchungsgebiet liegen, haben sie – wie an den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung zu sehen ist – Einfluss auf das mögliche Sanierungsgebiet: als Freizeitpotenzial, als Quellen von Lärmbelästigung sowie durch ihre infrastrukturelle Funktion.

Es handelt sich bei den Flächen im Untersuchungsgebiet somit um große städtebauliche Potenziale, die für alle Mobilitätsformen günstig gelegen sind und für die verschiedensten Nutzungen denkbar wären. Eine vielfältige lebendige Nutzung bietet sich für diese wertvollen Innenstadtfächen an. Es gilt, diese Potenzialflächen einer neuen Entwicklungskonzeption zuzuführen, die die dynamische Stadtentwicklung der letzten zehn

Jahre auch räumlich fortsetzt. Eine abgestimmte Entwicklung der Flächen scheint sowohl inhaltlich-konzeptionell wie auch funktional sinnvoll. Die durch den Stadtbau und die Landesgartenschau geschaffenen Stadtstrukturen mit Grünräumen könnten sich hier weiter nach Westen entwickeln. Mit der neu geordneten Verkehrsinfrastruktur und dem neuen Netz hochwertiger öffentlicher Räume stellt sich die Aufgabe, den Bereich als „Westliches Stadttor“ urban auszuprägen.

Am 14. Oktober 2021 fand die Vorauswahl der lokalen European-Jury von Schwäbisch Gmünd statt. Es wurde eine Vorauswahl von vier Entwürfen für die nationale Jurysitzung getroffen. Diese fand am 26. November 2021 statt. Im Dezember wurden die endgültigen Ergebnisse veröffentlicht.

Das Untersuchungsgebiet für den Neuaufnahmeantrag (ursprüngliches Untersuchungsgebiet) und der Untersuchungsraum des European-Wettbewerbs sind nahezu deckungsgleich mit Ausnahme der Hauffstraße, die im European-Untersuchungsraum nicht enthalten ist.

Gewonnen hat ein Zusammenschluss junger Architekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner der TU Dresden, deren innovativer Entwurf des städtebaulichen Ideenwettbewerbs bei der Stadtverwaltung, Vertretern des Gemeinderats und der Europeanjury überzeugte. Er schließt inhaltlich wie auch städtebaulich an die Idee des angrenzend erfolgten Stadtumbaus (Westlicher Stadteingang) und der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie an.

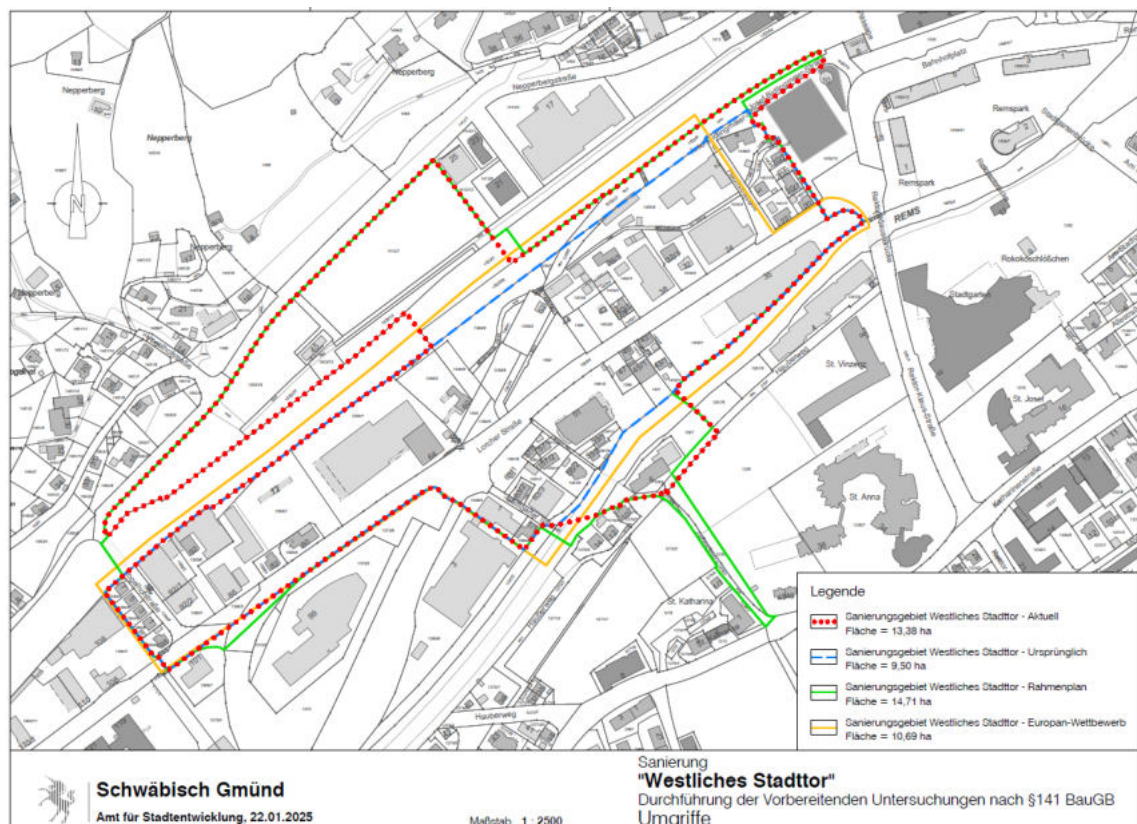


Abbildung 16: Abgrenzungen des Gebiets der vorbereitenden Untersuchung (rot), des ursprünglichen Untersuchungsgebiets (blau), des Rahmenplans (grün) und des Bereichs des European 16 Wettbewerbs (gelb)
(Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd)

2.2.9 Rahmenplan

Nach erfolgreichem Abschluss des European Wettbewerbs wurde Tom Macht, ein Mitverfasser der European 16-Siegerarbeit „Viriditas Ante Portas“ mit der Erstellung eines Rahmenplans beauftragt.

Hauptmotiv der Siegerarbeit war ein grünes Band, das auf städtebaulich-landschaftsräumlicher Ebene eine markante Querzäsur, eine Brechung der talparallelen Infrastrukturen herstellt: Bahntrasse, Lorcher Straße und Rems werden spielerisch mit einem stadträumlich von überall her lesbaren Freiraumband überwunden. Alle für das Konzept notwendigen Infrastrukturelemente und städtebaulichen Elemente werden in das Band eingeordnet, bzw. entwickeln sich aus ihm: als Rückgrat, Wege, Brücken, Blockränder und Baufluchten. Die Realisierung einer solch markanten Grünstreifen wurde im Zuge der Erstellung des Rahmenplans mit den zur Verfügung stehenden Flächen, Eigentümerinteressen und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft und angepasst.

Die Planungen binden vorhandene wertige Bausubstanz im Quartier in neue bauliche Kontexte ein. Es werden aus den bestehenden Gebäuden „Andockstrategien“ vorgeschlagen, die ein Miteinander von Alt und Neu im Hinblick auf flexible Nutzungen und Entwicklungen ermöglichen. Diese gilt es nun unter Berücksichtigung der Eigentumssituation weiterzuentwickeln.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung sowie der Erstellung des Rahmenplans hat sich herausgestellt, dass eine Erweiterung des Gebiets im Norden Richtung Nepperberg und Süden Richtung Rems eine sinnvolle Ergänzung darstellt. Daher wurde das Untersuchungsgebiet im Laufe der Vorbereitenden Untersuchung bereits erweitert.

Der endgültige Rahmenplan wurde am 15.05.2024 durch den Gemeinderat beschlossen.



Abbildung 17: Auszug aus Rahmenplan

(Quelle: Abschlussbericht Rahmenplan, Juli 2024, Verfasser: Tom Macht)

2.2.10 Planungen Finanzamt

Das Finanzamt Schwäbisch Gmünd, eine von 65 Landesinstitutionen der Oberfinanzdirektion Baden-Württemberg, ist derzeit in einem Hauptgebäudekomplex sowie in fünf weiteren Außenstellen untergebracht (siehe Abbildung 18). Die Außenstellen befinden sich zum Teil in landeseigenen sowie in angemieteten Objekten. Alle Standorte sollen wenn möglich in einem Standort zusammengefasst werden, um die Unterbringungssituation zu verbessern und die Arbeitsabläufe zu erleichtern.

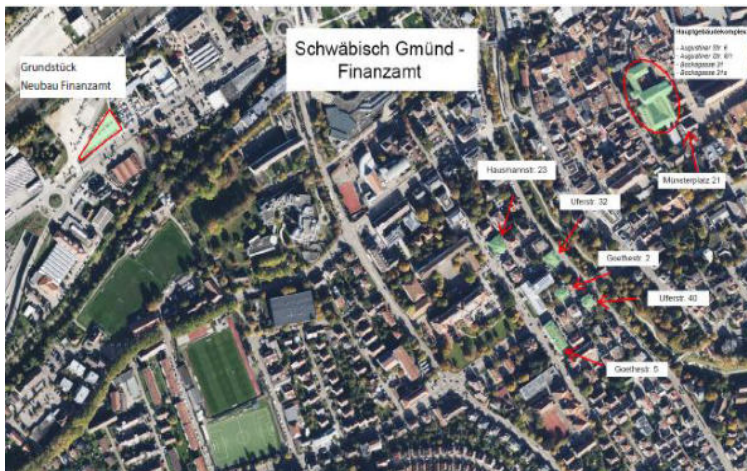


Abbildung 18: Standorte Finanzamt Schwäbisch Gmünd

(Quelle: Machbarkeitsstudie zur Unterbringung des Finanzamtes Schwäbisch Gmünd in einem Neubau, Schwäbisch Gmünd)

Der Neubau für das Finanzamt Schwäbisch Gmünd könnte hauptsächlich der Unterbringung von Büroarbeitsplätzen dienen. Im Erdgeschoss soll sich die zentrale Informations- und Annahmestelle (ZIA) befinden. Das vorgeschlagene Grundstück kann zur Errichtung eines Neubaus befindet sich nördlich der Lorcher Straße in Richtung Innenstadt.



Abbildung 19: Lageplan Finanzamt
(Quelle: Amt SGD)



Abbildung 20: Baufeld
(Quelle: Amt SGD)

2.2.11 Bestehende Sanierungsgebiete

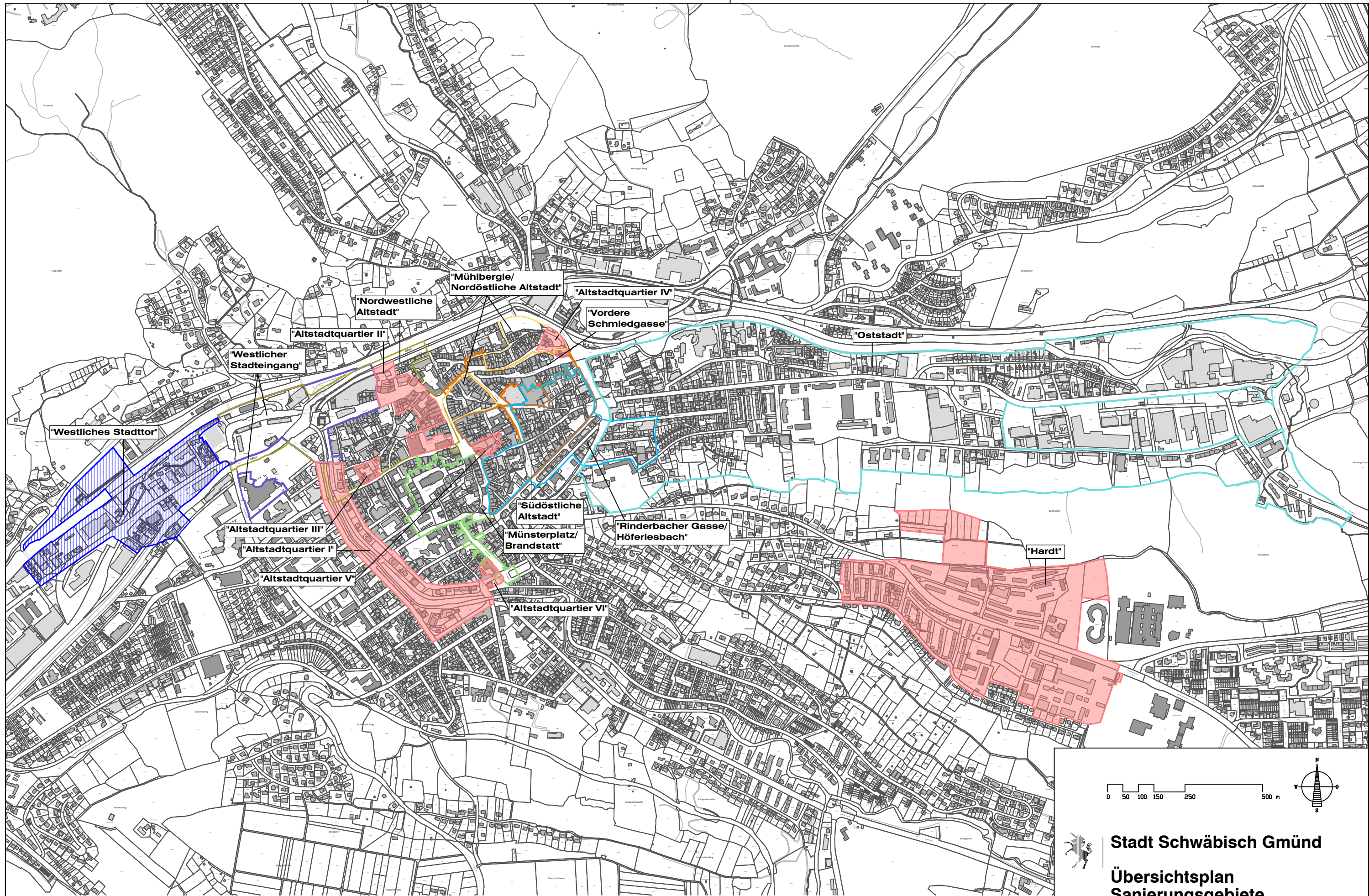
In der Gemarkung Schwäbisch Gmünd befinden sich mehrere Sanierungsmaßnahmen, abgeschlossen, in Vorbereitung und in der Durchführung. Die bereits abgeschlossenen Maßnahmen sind:

- Mühlbergle / Nordöstliche Altstadt (Zeitraum: 1977 – 2001)
- Rinderbacher Gasse / Höferlesbach (Zeitraum: 1981 – 2002)
- Vordere Schmiedgasse (Zeitraum: 1987 – 2003)
- Münsterplatz / Brandstatt (Zeitraum: 1998 – 2007)
- Nordwestliche Altstadt (Zeitraum 1996 – 2009)
- Oststadt (Zeitraum 2002 – 2013)
- Südöstliche Altstadt (Zeitraum: 2003 – 2018)
- Westlicher Stadteingang (Zeitraum: 2009 – 2021)

Folgende Maßnahmen befinden sich in der Durchführung:

- Altstadtquartiere I-VI (Zeitraum: 2009 - 2027)
- Hardt (Zeitraum: 2016 – 2026)
- Westliches Stadttor (Zeitraum: 2022 – 2031)

Der nachfolgende Plan gibt einen Überblick über die in den letzten 25 Jahren in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung aufgenommenen Sanierungsmaßnahmen.



Stadt Schwäbisch Gmünd

**Übersichtsplan
Sanierungsgebiete
Stand März 2025**

Amt für Stadtentwicklung

2.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates von Schwäbisch Gmünd am 07. Juli 2021. Dieser Beschluss wurde am 15. Juli 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Gebiet erstreckt sich entlang der Hauptachse Lorcher Straße zwischen der Nepperbergstraße im Norden und der Rems sowie des Hauberweg im Süden. Als Spange im Südwesten bzw. Nordosten dienen die Vogelhofstraße und die Hauffstraße. Des Weiteren sind Teile der Josef-Bidlingmaier-Straße am ZOB inkludiert.

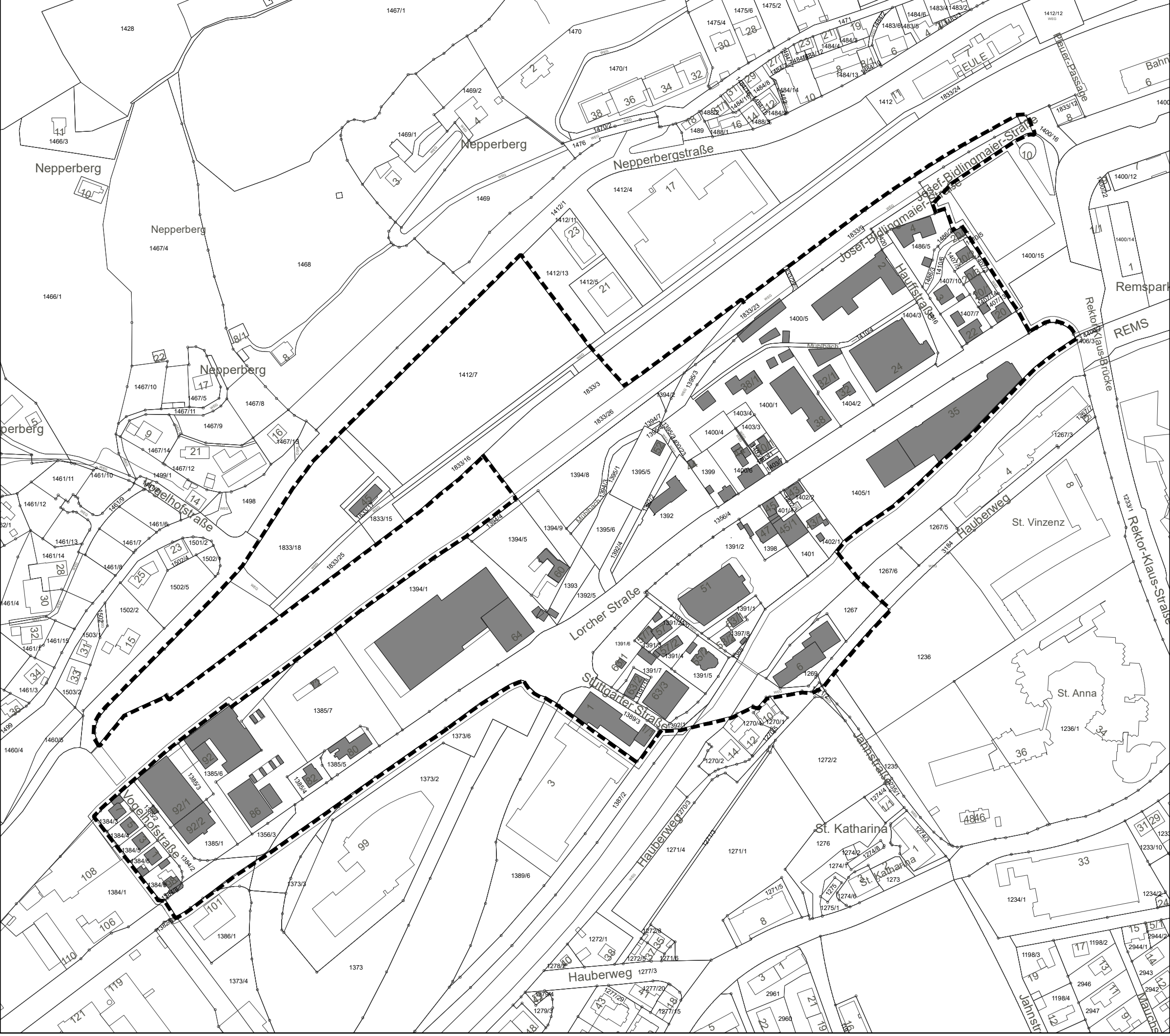
Die Lage und die genaue Abgrenzung sind in nachfolgender Abbildung und im Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst nach jetzigem Stand ca. 13,4 ha.

Eine räumliche Überlagerung mit einer anderen Sanierungsmaßnahme liegt nicht vor.

Aus den Bürgerbeteiligungen kamen Anregungen, über Erweiterungen des Gebiets Richtung Norden und Süden nachzudenken. Dies betrifft zum einen Flächen an den Gleisflächen sowie an und jenseits der Rems, auch um den Zustand an der Rems umfassend zu verbessern. Diesen Anmerkungen wurde Rechnung getragen und nach Prüfung das Untersuchungsgebiet im Jahr 2024 erweitert. Die endgültige Abgrenzung des Gebietes ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen. Das Zapp-Areal wurde mittelfristig erneuert, ein Sanierungsbedarf besteht nicht. Als städtisches Gründerzentrum ist es mit den benachbarten Nutzungen kaum verknüpft und kaum von Umfeldfunktionen geprägt. Das Zapp-Areal wird daher nicht in das Untersuchungsgebiet aufgenommen.



Abbildung 21: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune
(Quelle: ArcGISPro/Esri, eigene Darstellung)

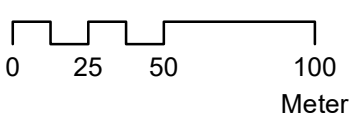


Stadt Schwäbisch Gmünd

Vorbereitende Untersuchungen
"Westliches Stadttor"

Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes

 Gebietsabgrenzung
(ca. 13,4 ha)



3. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgt unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen.

Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde für das Untersuchungsgebiet die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehender Unterlagen und prüfbar Sachverhalte erfasst. Eine weitere, vertiefende Überprüfung erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erhebungen vorliegenden Daten des Liegenschaftskatasters und Grundbuchauszügen.

Im Eigentum der Kommune befinden sich 46 Grundstücke mit insgesamt rund 56.140,66 m². Die Kommune hält dabei, bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke (ohne Verkehrsflächen, Gemeinbedarf usw.), rd. 29.169,47 m² der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet.

Der Anteil der Verkehrsflächen (Kommune / Bund / Privat) beträgt ca. 22,2 % bezogen auf das Gesamtgebiet.

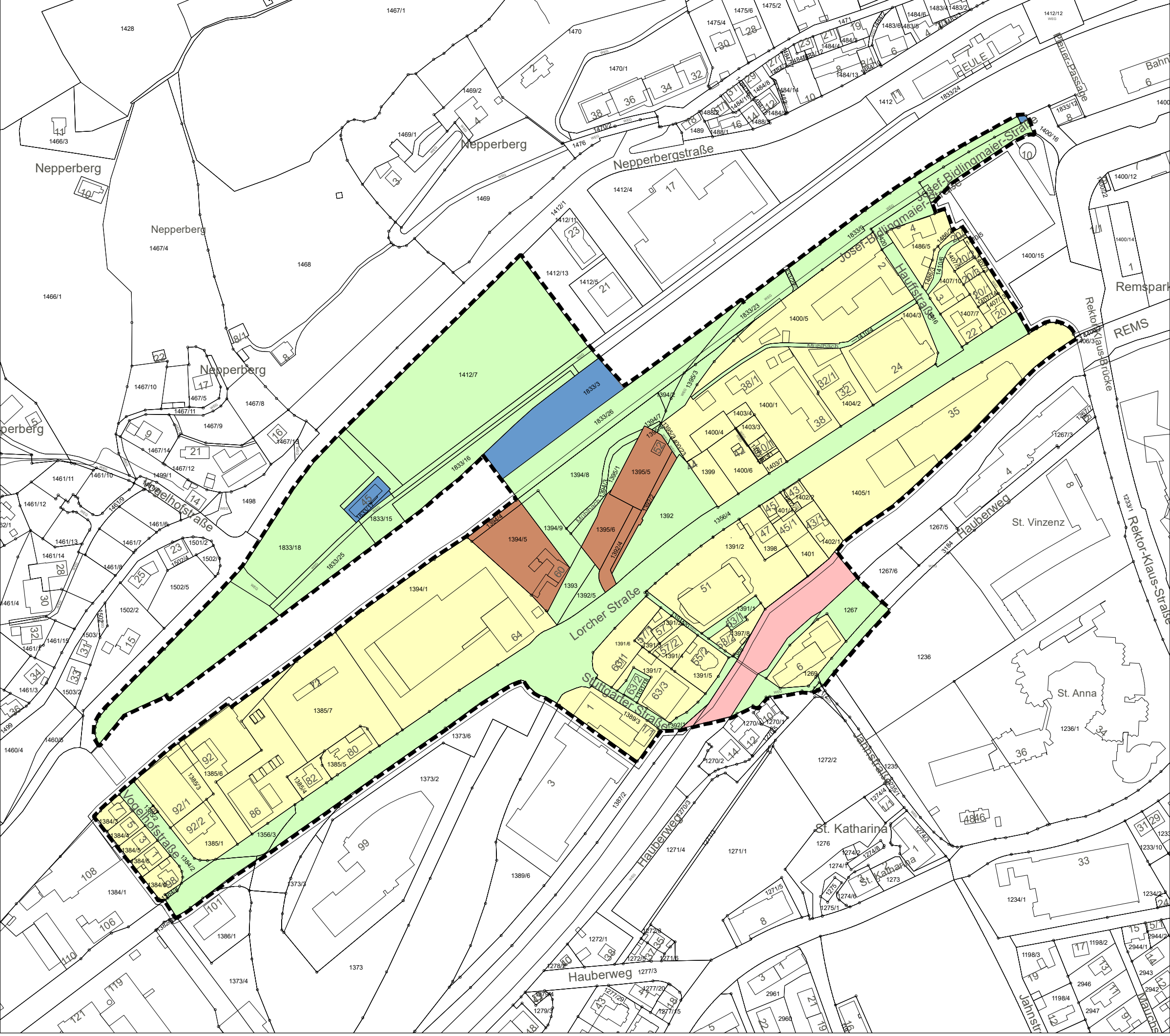
Tabelle 1: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Grundstücke / Eigentümer	Anzahl [absolut]	Anzahl [in %]	Fläche [in m²]	Fläche [in %]
Verkehrsflächen	31	29,0	29.666,47	22,2
davon...				
im Eigentum Kommune	28	26,2	26.971,19	20,1
im Eigentum Kreis/Land/Bund/Bahn	1	0,9	2.587,37	1,9
in Privateigentum	2	1,9	107,91	0,1
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	76	71,0	104.255,23	77,8
davon ...				
im Eigentum der Kommune	18	23,7	29.169,47	28,1
in Privateigentum	50	65,8	65.846,09	63,5
im Eigentum von Kreis/Land/Bund/Bahn	8	10,5	8.664,28	8,4
Gesamt	107	100	133.921,70	100

(Quelle: WHS-Erhebungen, Februar 2025)

Auffallend hoch ist der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (50 Grundstücke = 65,8 %). Neben den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln i. S. von § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.

Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 3: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.

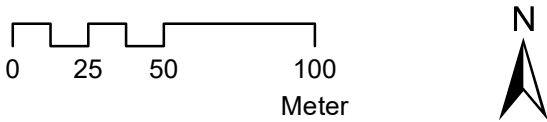


Stadt Schwäbisch Gmünd

Vorbereitende Untersuchungen
"Westliches Stadttor"

Grundstücks- und
Eigentumsverhältnisse

- Privat
- Kommune
- Bund
- Land
- DB



3.2 Bevölkerung

Städtebauliche Strukturen unterliegen heute dem demografischen Wandel, der u. a. Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen und individuelleren Wohnformen sowie den Bedarf nach einem attraktiven und ansprechenden Wohnumfeld hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung auch die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

Tabelle 2: Altersstruktur der Bewohner

Alter	Ostalbkreis* [%]	Schwäbisch Gmünd* [%]	Gebiet** [%]
0 bis 14 Jahre	14,5	14,4	12,6
15 bis 17 Jahre	3,0	3,0	3,5
18 bis 24 Jahre	7,5	8,4	9,8
25 bis 39 Jahre	18,7	19,5	30,8
40 bis 64 Jahre	34,5	32,7	32,2
über 65 Jahre	21,8	22,0	11,2
Gesamt	100	100	100

(Quelle: *Statistisches Landesamt 2023 (abgerufen am 25.02.2025), **Angaben der Stadt Schwäbisch Gmünd, 2021; Darstellung WHS)

Beim Vergleich der Altersstrukturen fällt auf, dass im Untersuchungsgebiet die mittleren (18- bis 39-Jährige) sowie leicht älteren (40- bis 64-Jährigen) Jahrgänge stärker vertreten sind, dagegen sind die Jahrgänge der Kinder und Jugendlichen (bis 17-Jährige) im Untersuchungsgebiet vergleichsweise leicht unterrepräsentiert. Das Untersuchungsgebiet scheint sich im Wandel zu befinden, eine gezielte Stärkung der Strukturen für ein kinder- und jugendfreundliches, aber auch mittelfristig seniorengerechtes Umfeld könnte daher angezeigt sein.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat zuletzt 2020 eine Bevölkerungsprognose für alle Gemeinden im Land mit mehr als 5.000 Einwohner (mit Wanderung) und für alle Gemeinden (ohne Wanderung) mit einem Zeithorizont bis 2040 erstellt. Für Schwäbisch Gmünd wurde ohne Wanderung eine leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung (in 2020 mit 61.216 Einwohner und 59.917 Einwohner in 2040) prognostiziert.

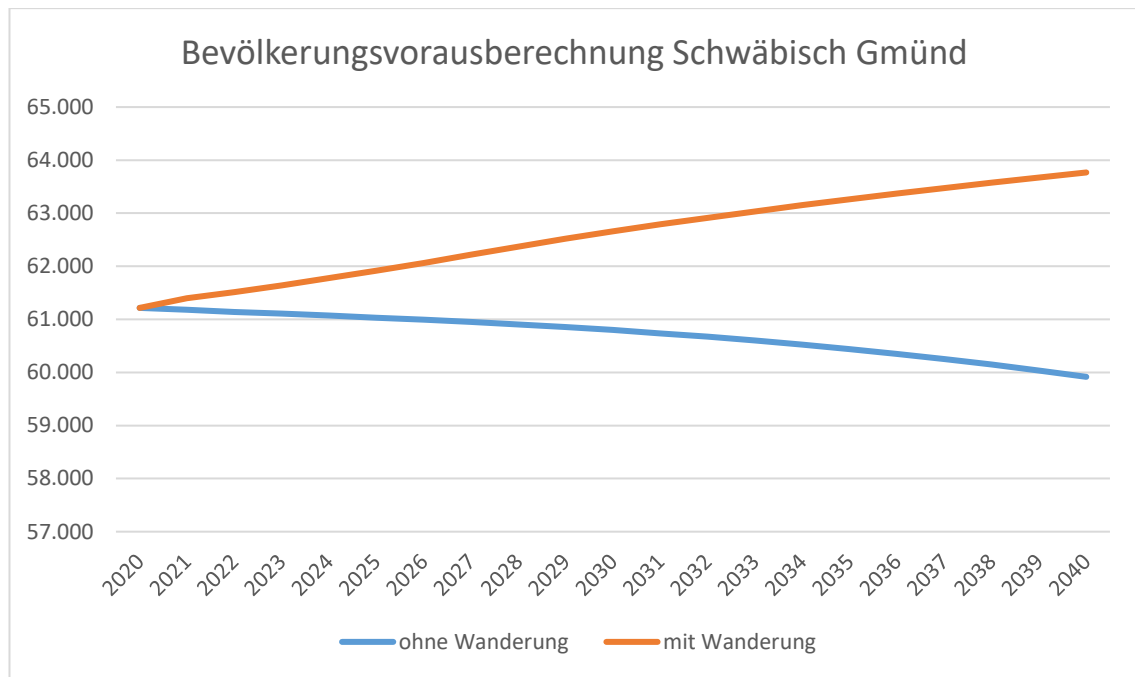


Abbildung 22: Demografische Entwicklung Schwäbisch Gmünd
(Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung 2025)

Auch der Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung beinhaltet eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Schwäbisch Gmünd. Die in den Demografieberichten zugrunde gelegten Prognosedaten wurden auf dem Datenbestand 2017 berechnet und prognostizierten für die Stadt Schwäbisch Gmünd ebenfalls eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung (Quelle: www.wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung; Verwendung der Daten aufgrund der Genehmigung der Bertelsmannstiftung vom 29.04.2020). Dies entspricht einer relativen Bevölkerungsentwicklung von 2012 bis 2030 von -3,8%.

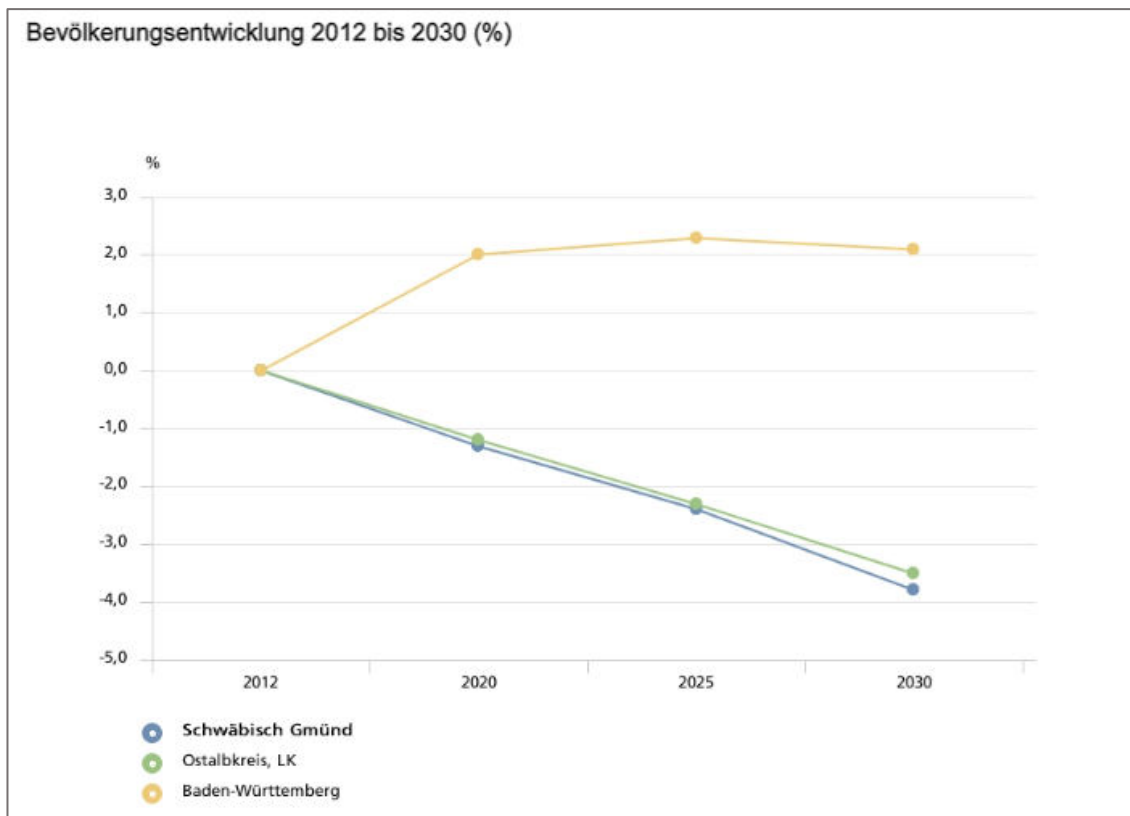


Abbildung 23: Voraussrechnung Bevölkerungsentwicklung bis 2030
(Quelle: Demografiebericht Weg-Weiser-Kommune, 2020)

Stellt man den Entwicklungsprognosen die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung gegenüber, ist festzustellen, dass die Stadt eine stetig wachsende Kommune ist. Der anhaltende und zum Teil durch Zuwanderungen getragene Bevölkerungszuwachs erfordert in zunehmenden Maße Flächen für Wohn- und Gewerbebezwecke, Straßen und andere Siedlungseinrichtungen.

3.3 Energetische Potenziale

Die Nutzung regenerativer Energien leistet einen wichtigen Beitrag zur Gesamtenergiebilanz. Für das Untersuchungsgebiet werden diesbezüglich vor allem im Bereich der Photovoltaikanlagen die größten Steigerungsraten identifiziert. Dabei kommt im innerstädtischen Untersuchungsgebiet naturgemäß nur die Nutzung von Sonnenenergie in Betracht. Hierfür ist nicht nur die Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch Dachneigung, Dachfläche bzw. Fläche eines Areals etc. für die Rentabilität relevant. Vorhandene bzw. nutzbare Potenziale vor Ort, die in die Energieversorgung einbezogen werden können, sollten nach Möglichkeit erschlossen bzw. zugänglich gemacht werden.

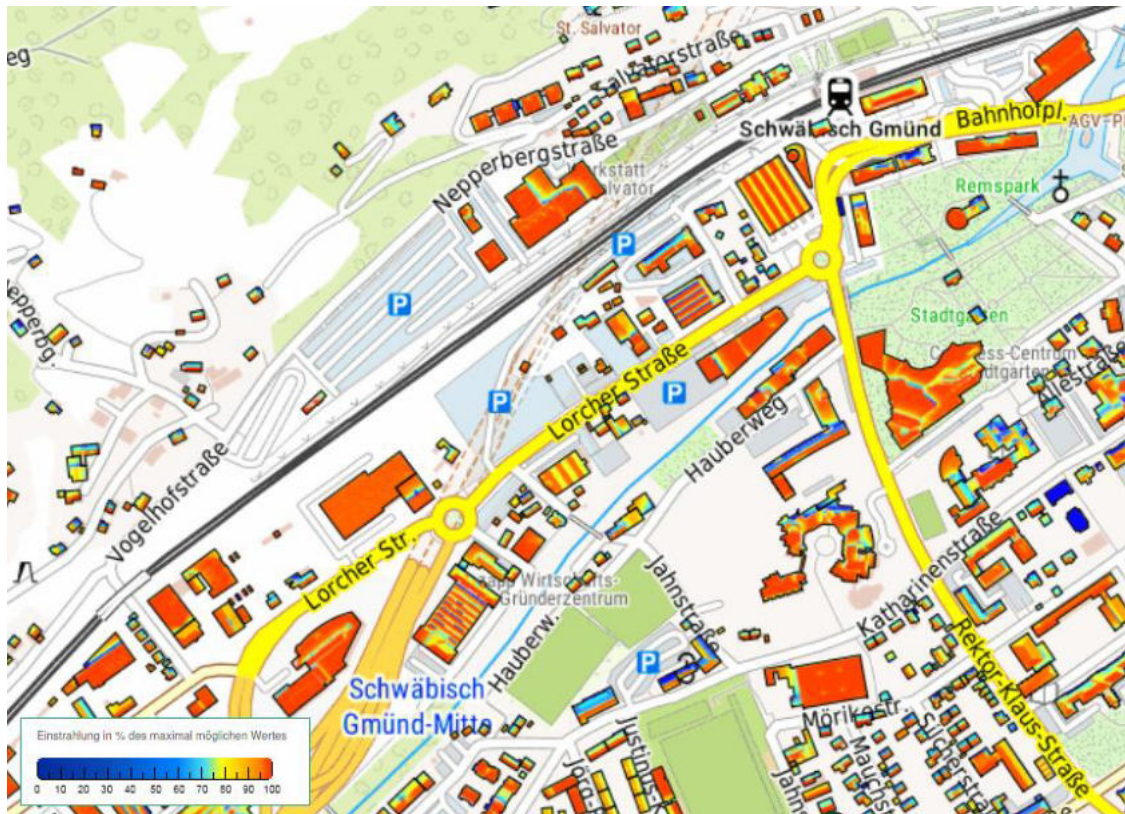


Abbildung 24: Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet
(Daten: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Basiskarte: BKG (2020))

Die Abbildung 17 zeigt, das Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet. Laut Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) eignen sich die Dachflächen im Untersuchungsgebiet gut für den Einsatz von Photovoltaik. Soweit dies mit denkmalfachlichen Belangen und den Anforderungen an das Ortsbild vereinbar ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung – allerdings unabhängig von Mitteln der Städtebauförderung – unterstützt werden.

Nachdem im Untersuchungsgebiet eine Umgestaltung des öffentlichen Raums in der Innenstadt vorgesehen ist, bietet sich in diesem Rahmen die Möglichkeit, weitere nachhaltige Mobilitätsformen in die Planungen einzubeziehen. In Betracht könnten beispielsweise weitere Stellplätze für das bestehende Car-Sharing-Angebot und Ladestationen für E-Bikes gezogen werden.

3.3.1 Energieeffiziente Stadt 2020: Umsetzungskonzept

Die Stadt Schwäbisch Gmünd beabsichtigte im Jahr 2010, konkrete und umfassende Aktivitäten zur Verringerung des Energieverbrauchs und zur Verminderung von Treibhausgasen voranzubringen. Dazu wurde im Rahmen des Projektes „Energieeffiziente Stadt SG 2020“ (EESSG 2020) ein integriertes Umsetzungskonzept erarbeitet. Ziel ist es, die Energieeffizienz zu einem zentralen handlungsorientierten Thema möglichst vieler Gmünder Bürger in ihrer jeweiligen Funktion (Haushaltsmitglied, Verwaltungsangehöriger, Wirtschaftsentscheider etc.) werden zu lassen.

Die Vision im Umsetzungskonzept ist es ein „energetisches Bewusstsein“ als Gesamtstadt zu etablieren, welches den effizienten Umgang mit Energie als wichtigen „Bürgerwert“ verankert, sowie Energieeffizienz zum handlungsprägenden Thema im Alltag eines jeden Einwohners und Entscheiders in Schwäbisch Gmünd macht. Somit werden bisher ungenutzte Effizienzpotenziale gehoben und so die CO₂-Emissionen des Gesamtsystems Schwäbisch Gmünd erheblich verringert.

3.3.2 Integriertes Klimaschutzkonzept 2013

Das integrierte Klimaschutzkonzept wurde von der K.GREENTECH GmbH 2013 erstellt und von der Stadt Schwäbisch Gmünd unter Förderung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit in Auftrag gegeben.

Folgende Punkte werden als ausschlaggebend abgeleitet:

- Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat einen Strombedarf von ca. 400.000 MWh pro Jahr.
- Bilanziell kann Schwäbisch Gmünd sich zu ca. 5 % mit lokal erzeugtem Ökostrom versorgen (Stand 2013). Erst ca. 2050 ist bedingt durch die gewerblichen Strombedarfe eine bilanzielle lokale erneuerbare Selbstversorgung möglich.
- Die lokale Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien basiert heute mit installierten ca. 10.700 kWp im Schwerpunkt auf Photovoltaik (PV). Der PV-Park in der Mutlanger Heide hat daran einen Anteil von ca. 40%.
- Hier sind auch die größten zukünftigen Erzeugungspotenziale zu erwarten, da Wind und Biomasse im Stadtgebiet nur in sehr geringem Ausmaß zur Verfügung stehen.
- Die Stadt kann die lokale Solarstromerzeugung durch passende Bauleitplanung, die Nutzung eigener Liegenschaften und Informationsveranstaltungen entscheidend mitbeeinflussen.
- Der CO₂-Fußabdruck des importierten Stroms kann nicht maßgeblich seitens der Kommunalpolitik beeinflusst werden und ist damit kein Handlungsschwerpunkt.
- Um einen Spitzenwert in der Solarbundesliga zu erreichen müsste die PV-Leistung fast verdreifacht werden. Memmingen hat z.B. 558 Watt je Einwohner. Dies entspricht bei 60.000 Einwohnern einer installierten Leistung von 33.000 kWp.

Mit Szenarien zur Zielerreichung kann abgeschätzt werden, wie sich die Auswirkungen und die Intensität der klimarelevanten Bemühungen verhalten. Grundlage für eine Darstellung unterschiedlicher Klimaschutzstrategien bildet die Entwicklung eines Handlungsleitfadens. Ein Umfassendes Maßnahmenpaket in Bezug auf die verschiedenen (Handlungs-)Potenziale wird im integrierten Klimaschutz detailliert aufgeführt.

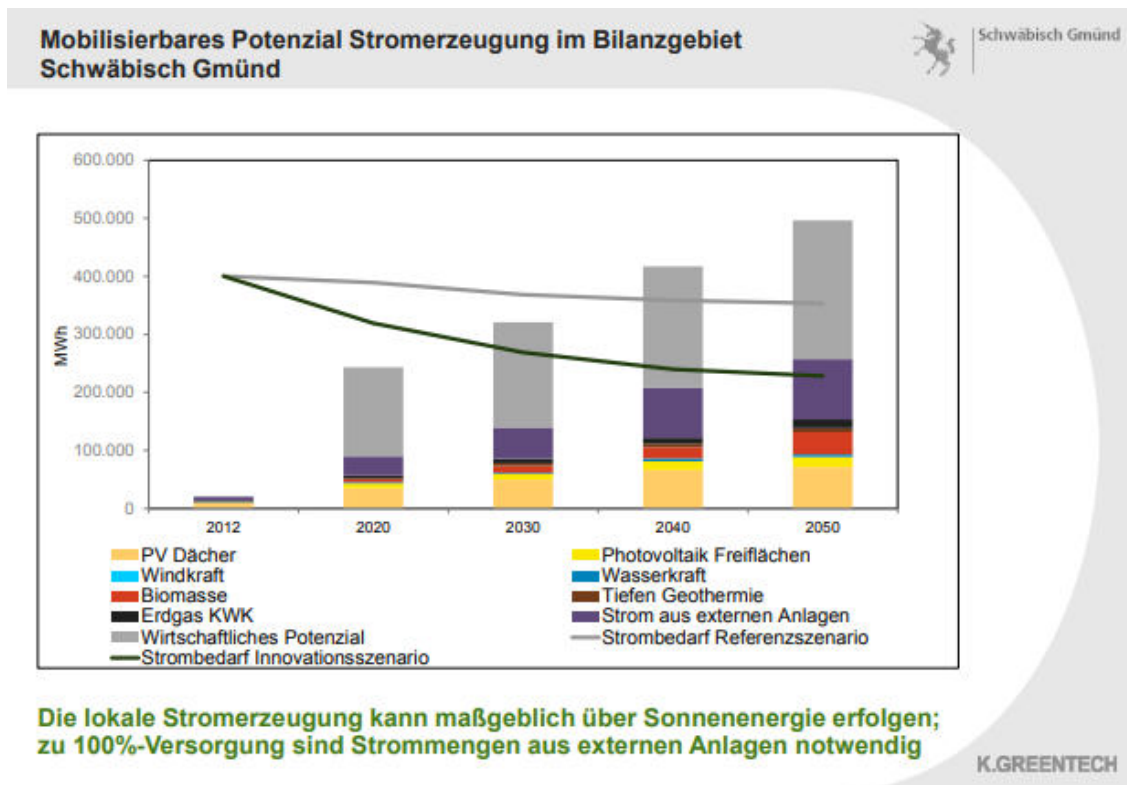


Abbildung 25: Potenziale der Erneuerbaren Energien in Schwäbisch Gmünd
(Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd und K.GREENTECH GmbH)

3.3.3 Klimaschutzkonzept Schwäbisch Gmünd – Die gut fürs Klima Stadt

Mit dem „Klimaschutzkonzept Schwäbisch Gmünd – Die gut fürs Klima Stadt“ fand eine Fortschreibung des integrierten Klimaschutzkonzepts statt. Dieses wurde von der Stadt Schwäbisch Gmünd in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken erstellt.

Den Rahmen dieses Klimaschutzkonzeptes bilden im Wesentlichen die von globaler bis regionaler Ebene beschlossenen Klimaschutzziele, -maßnahmen und -gesetze, die sowohl direkte als auch indirekte Auswirkungen auf die Klimaschutzbemühungen und -politik der Stadt Schwäbisch Gmünd haben.

Es wurden insgesamt fünf Maßnahmenbereiche identifiziert und ausgearbeitet, auf welche die Stadtverwaltung gemeinsam mit den Stadtwerken, der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft (VGW) und der Forstverwaltung den größten Einfluss nehmen kann:

■ Wärme

Schwäbisch Gmünd weist einen Wärmebedarf von 711 GWh/a auf. Dies entspricht einem Pro-Kopf-Wärmebedarf von um die 11.550 kWh/a. Ungefähr 63 % (445 GWh/a) dieses Bedarfs entfällt auf die Wärmebereitstellung in privaten Haushalten und im Klein-gewerbe. Das übergeordnete Ziel muss daher sein, den Energiebedarf zum einen im privaten, gewerblichen und öffentlichen Gebäudesektor massiv zu senken und diesen zum anderen mit Energie aus regenerativer Erzeugung, beispielsweise durch Solar- / PV-Anlagen, zu decken.

Maßnahmen zur Zielerreichung:

- Senkung des Energiebedarfs städtischer Liegenschaften
- Senkung des Wärmebedarfs
- Ersatz von Öl- und energieintensiven Heizungen
- Ausbau der Wärmenetze
- Einsatz nachhaltiger Gasbrennstoffe

■ Strom

Schwäbisch Gmünd hat einen Gesamtstrombedarf von rund 384 GWh/a. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Elektrifizierung des Mobilitätssektors sowie der steigenden Einwohnerzahl in Schwäbisch Gmünd muss grundsätzlich von einem steigenden Strombedarf ausgegangen werden. Darüber hinaus führt der steigende Anteil an elektrisch betriebenen Wärmepumpen in Wohn- und Nichtwohngebäuden zu einem zusätzlichen Strombedarf.

Ziel der Stadt Schwäbisch Gmünd ist es daher, den Strombedarf zunehmend mit nachhaltigen und klimaneutralen Energieressourcen zu decken. Bis 2030 sollen durch regionale PV-, Wasserkraft- und KWK-Anlagen mindestens 50 % (194 GWh/a) des Strombedarfs regenerativ gedeckt werden. Dies hat zur Folge, dass die Stromerzeugung durch nachhaltige Technologien bis 2030 verfünffacht werden muss. Zur Verbesserung dieser Bilanz tragen bspw. auch Mietstrommodelle bei, die gleichzeitig als Impulsgeber dienen können.

Maßnahmen zur Zielerreichung:

- Steigerung der Stromenergieeffizienz
- Ausbau der EE-Erzeugungsanlagen im Gemeindegebiet

■ Mobilität

Dem Verkehrssektor kommt bei der Erreichung der Klimaschutzziele eine wesentliche Bedeutung zu. Er verursacht heute in etwa so viele Emissionen wie 1990.

Zwar sind Fahrzeuge effizienter geworden, gleichzeitig werden aber immer größere und leistungstärkere Autos gefahren, sodass die Einsparungen wieder kompensiert werden. Rund 96 % der Emissionen werden vom Straßenverkehr verursacht. Gut 35 % davon durch Nutzfahrzeuge (Busse, Lkw) und etwa 60 % von Pkw. Der nationale Klimaschutzplan 2050 sieht eine Reduktion der Emissionen im Verkehrssektor bis 2030 um 40 % vor. Um die Klimaschutzziele zu erreichen, muss motorisierter Verkehr vermieden und verträglicher gestaltet werden. Verkehr muss außerdem auf ökologisch sinnvolle Verkehrsträger verlagert und alle Verkehrsströme besser vernetzt werden.

Maßnahmen zur Zielerreichung:

- Umverteilung des Verkehrsraumes zugunsten des Umweltverbundes (Fuß, Fahrrad, ÖPNV)
- Verkehrsvermeidung
- Umstellung der Busflotte auf alternative Antriebe
- Von der Autostadt zur Stadt der sanften Mobilität
- Parkraumbewirtschaftung
- Verbesserung des ÖPNV
- Aufbau eines flächendeckenden E-Carsharings

- Bahnhof Ost

- Planung

Eine klimafreundliche Stadtentwicklung für einen anhaltenden Bedarf an neuem Wohnraum und gleichzeitigen Entwicklungsperspektiven für die Stadt erfordern einerseits eine angemessene Nachverdichtung und Optimierung des Siedlungsbestandes und andererseits eine Priorisierung baulicher Entwicklungen in Bereichen mit vorhandener Infrastruktur (Nahversorgung, Schulen, Kindergärten). Hierdurch können die vorhandenen Infrastrukturangebote erhalten und gestärkt werden und gleichzeitig der Individualverkehr in den Teilorten reduziert werden (Mobilität der Nähe).

Maßnahmen zur Zielerreichung:

- Klimafreundliche Wohngebiete
- Stadtgrün erhalten, verknüpfen und erweitern
- Klimafreundliche Gewerbeflächen und Standortentwicklung
- Nachverdichtung im Bestand

- Forst

Das Stadtgebiet von Schwäbisch Gmünd weist mit einem Waldflächenanteil von 34 % eine im Landesvergleich durchschnittliche Waldausstattung auf. Insbesondere die stadtnahen Waldflächen tragen auf vielfältige Weise zur Lebensqualität bei: Sie schützen den Boden und das Wasser, reinigen die Luft und mildern Temperatur- sowie Lärmextreme.

Neben diesen Schutzfunktionen liefern diese auch einen entscheidenden Beitrag zum Klimaschutz. Sie speichern tausende Tonnen Kohlenstoff in ihrer Biomasse (Holz, Nadeln/Blätter, Wurzeln und Waldboden), den sie der Atmosphäre durch ihr Wachstum entzogen haben. Zudem kann der Rohstoff Holz genutzt werden, um klimaschädliche Rohstoffe und Energieträger zu ersetzen (Substitution).

Maßnahmen zur Zielerreichung:

- Waldanpassung an den Klimawandel und Erhalt der Speicherfunktion
- Forcierung der Holzverwendung und Substitution CO₂-intensiver Ressourcen

3.3.4 Klimaanpassungskonzept

Die Stadt Schwäbisch Gmünd verfolgt das Ziel, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden und die Prinzipien der Nachhaltigkeit umzusetzen. Aus diesem Grund setzt sich die Stadt aktiv mit dem Klimawandel auseinander und ergreift Maßnahmen, um sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen. In dem Klimaanpassungskonzept, welches im Auftrag der Stadtverwaltung von der energielenker projects GmbH erstellt und am 18.12.2024 vom Gemeinderat beschlossen wurde, sind daher Handlungsfelder wie folgt definiert worden:

- Stadtentwicklung und -planung

Die Stadt berücksichtigt die Folgen des Klimawandels in den Planungsprozessen und fördert eine klimaresiliente Stadtentwicklung.

- Klimaangepasstes Bauen und Sanieren durch Beachten mikroklimatischer Umstände bei der Wohnraumplanung.
- Fördern von Quartiersentwicklungen bei städtebaulichen Planungsprozessen, um eine hitze- und wassersensible Stadtentwicklung zu ermöglichen.
- Schaffung von multifunktionalen Räumen und Flächen für eine strukturreiche Landschaft, zur Förderung von Biodiversität, nachhaltigen Begrünungsmaßnahmen und deren Vernetzung.

- Mobilität

Die Stadt schafft sichere und mikroklimatisch günstige Verkehrswege auch für den Fußverkehr.

- Schutz der Bevölkerung, sowie Erhalt der Verkehrsinfrastruktur bei Starkregen und Erosion.
- Schaffung einer barrierefreien klimaangepassten Mobilität, mit digitalen Interaktions-Schnittstellen.
- Aspekte von Klimaschutz und Klimaanpassung werden bei der Verkehrs- und Mobilitätsplanung strategisch berücksichtigt.

- Energie- und Wasserversorgung, Stadtentwässerung

Die Stadt bereitet sich präventiv auf die Herausforderung von saisonaler Wasserknappheit vor und baut eine dezentrale Energieversorgung aus.

- Die Bevölkerung wird systematisch und umfassend über die Notwendigkeit eines sorgsam und sparenden Umgangs mit den Ressourcen Wasser und Energie (Strom, Wärme) informiert und sensibilisiert.
- Die Stadt sichert langfristig Zugang zu ausreichenden Mengen an sauberem Trinkwasser.
- Sensible Infrastruktur wird strategisch platziert und präventiv gegen Ausfälle und Schäden durch Extremwetterereignisse gesichert.
- Ein nachhaltiges Abwasser- und Regenwassermanagement wird aufgebaut. Dabei wird sowohl der öffentliche als auch private Bereich mitgedacht.

- Gesundheit und Soziales

Die Stadt ermöglicht eine gleichberechtigte Teilhabe aller Menschen im öffentlichen Raum und fördert gesunde Lebensbedingungen. Dabei werden Sicherheits- und Gesundheitsaspekte unabhängig von Einkommen, Identität oder sozialer Position berücksichtigt.

- Ausweichmöglichkeiten bei Temperaturextremen und ausreichend Unterstützung für vulnerable Gruppen bei Extremhitze.
- Schaffung attraktiver und kühler Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum ohne Verzehrpflichten.
- Information der Bevölkerung und Förderung eines klimaangepassten und resilienten Wohnbereichs.

- Prävention von Nutzungskonflikten und sozialen Konflikten durch aktives Mitdenken von Auswirkungen klimaanpassungsbedingter Nutzungsänderungen, Gruppendynamiken in multifunktionalen Räumen, sowie das Beseitigen von Angsträumen.

- Bevölkerungsschutz

Die Stadt denkt beim Bevölkerungsschutz auch an Katastrophenschutz, Klimaanpassung und Klimaschutz, pflegt und schafft Kommunikationsschnittstellen zwischen den Warn- und Meldeplattformen, um eine optimale Vernetzung der Akteure zu gewährleisten und den Bevölkerungsschutz auch unter extremen Umweltbedingungen zu sichern.

- Beteiligung an regionalen Hitzeaktionsplänen und deren lokale Weiterentwicklung durch Fortschreibung. Erhebliche Auswirkungen von Hitze auf die Lebenserwartung, Gesundheit, Wohlbefinden und Produktivität werden minimiert.
- Unterstützung und Förderung von Hochwasser- und Starkregenschutz, sowie Hitzeschutz im privaten- und öffentlichen Raum.
- Schaffung von Synergien zwischen privaten und öffentlichen Hochwasserpräventionsmaßnahmen.
- Information, Sensibilisierung und Förderung von Wasserrückhaltung auf Landschaftsebene und im privaten Bereich.

- Biodiversität

Die Stadt setzt sich für Biodiversität im Stadtraum ein. Wo möglich werden Grünräume im Stadtgebiet mit den Naherholungsgebieten und zusammenhängenden Habitaten am Stadtrand verbunden.

- Schaffen von Synergien zwischen Hochwasserschutz und Renaturierungsmaßnahmen der Flüsse, Bäche und stehenden Gewässern.
- Aktive Förderung und Umsetzung von natürlichen Klimaanpassungsmaßnahmen.
- Aspekte des Artenschutzes werden bei der Gestaltung der städtischen Grünflächen mitbedacht. Grünflächen werden biodiversitätsfördernd unterhalten und gepflegt.

- Boden

Die Stadt unterstützt die Klimaanpassungsfunktionen und Ökosystemdienstleistungen gesunder Böden durch eine sensible Bewirtschaftung und das Mitdenken des Erhalts gesunder Böden bei notwendigen Baumaßnahmen.

- Bodenversiegelung und -verdichtung werden auf das absolut notwendige Maß reduziert.
- Beschädigte Bodensysteme werden, wenn möglich, aufgewertet und ungenutzte versiegelte Flächen entsiegelt.
- Bevölkerungsschutz, Klimaschutz und der Schutz exponierter Böden werden strategisch gedacht und durch geeignete Maßnahmen zum Erosionsschutz synergetisch geplant.
- Der Wert privater und öffentlicher unversiegelter Fläche wird kommuniziert, gefördert und gegebenenfalls honoriert.

■ Forst- und Landwirtschaft

Die Stadt setzt sich für eine nachhaltige und klimaresiliente Forst- und Landwirtschaft ein. Sie unterstützt die öffentlichen und privaten Träger beim Erhalt der wichtigen Ökosystemleistungen.

- Der Erhalt der Bodensysteme und der Wassersysteme steht im Mittelpunkt aller Maßnahmen und wird bei der Schaffung von Kompromisslösungen berücksichtigt.
- Die Stabilisierung der biologischen Netzwerke wird planerisch mitbedacht und die Forstverwaltung, Forst- und Landwirte dahingehend unterstützt.
- Die Bevölkerung wird über die stattfindenden biologischen Prozesse und über die Bewirtschaftung informiert, für die Herausforderungen sensibilisiert und zur aktiven Teilhabe motiviert.
- Es wird ein Gleichgewicht zwischen der notwendigen und gewünschten Nutzung dieser Natur- und Wirtschaftsräume und der biologischen, klimatischen und sozialen Funktion angestrebt und kommuniziert.
- Biodiversitätsfördernde Maßnahmen, Maßnahmen zum Brandschutz und Schaffung von Erholungsräumen werden hinsichtlich synergetischer Wirkung auf Waldbrandprävention geprüft und strategisch adressiert.

■ Gewerbe, Industrie und Tourismus

Die Stadt unterstützt Gewerbe, Industrie und Tourismus dabei, sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen. So ist sie auch in Zeiten des Klimawandels ein wettbewerbsfähiger und nachhaltiger Wirtschafts- und Tourismusstandort.

- Die Stadt ermöglicht und fördert die Anpassung der ansässigen Betriebe und Geschäfte an die zunehmende innerstädtische Hitze und an Hochwassergefahren, um Folgekosten infolge von Extremwetterereignissen zu vermeiden und angenehme Arbeitsbedingungen zu erhalten.
- Es werden Synergien zwischen „blau-grünen“ Maßnahmen, einer lebendigen Innenstadt und multifunktionalen öffentlichen Räumen geschaffen. Dies fördert die Potenziale von Handel und Gewerbe durch einen angenehmen und gesunden Aufenthalt und das Verweilen der Menschen.
- Die Stadt sensibilisiert, informiert und unterstützt Gewerbetreibende, Arbeitgeber und Arbeitgeberinnen bei der Schaffung gesunder klimatischer Arbeitsbedingungen.
- Synergien zwischen Tourismus, Klimaschutz und Klimaanpassung werden genutzt.

3.3.5 Klimagerechtes Flächenmanagement

Aufgrund der wachsenden Bevölkerung in Schwäbisch Gmünd besteht eine große Nachfrage nach Wohngebieten und gewerblichen Nutzflächen. Allein durch Innenentwicklung kann dieser Bedarf jedoch nicht gedeckt werden, weshalb auch die Ausweisung von Bauland in Außenbereichen unabdingbar ist. Um unter dem Einfluss des Klimawandels und der fortschreitenden Stadtentwicklung weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bieten zu können, hat die Stadtverwaltung, gefördert durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU), einen Handlungsleitfaden zum klimagerechten Flächenmanagement erstellen lassen.

Das Ziel der zugrundeliegenden Untersuchung bestand darin, die potenziellen Flächen für die Siedlungsentwicklung unter Gesichtspunkten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu bewerten. Auf dieser Grundlage wurden Empfehlungen für ein klimagerechtes Flächenmanagement formuliert, um eine ausgewogene und nachhaltige Innen- und Außenentwicklung zu fördern. Wesentlicher Bestandteil ist die klimawirksame Gestaltung von Grünräumen, Oberflächen, Wasserelementen, Baukörpern im städtebaulichen Kontext, einzelne Gebäude sowie die Mobilität und Versorgung der Bewohner. Dabei stehen insbesondere der Erhalt vorhandener Kaltluftströmungen, die Schaffung neuer Entlastungsräume sowie die Vorbeugung einer steigenden Hitzebelastung im Vordergrund.

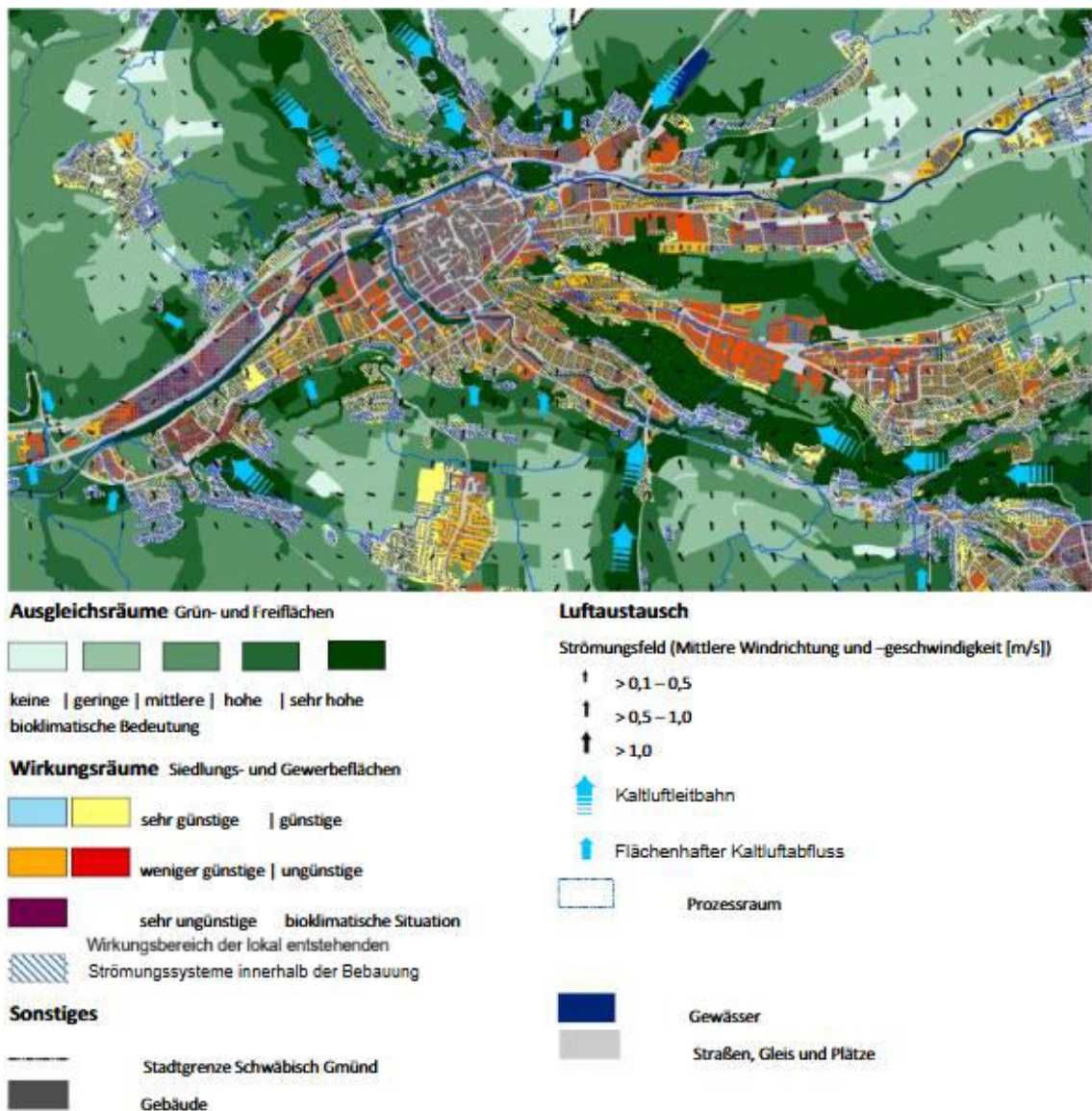


Abbildung 26: Planungshinweiskarte für einen Ausschnitt des Schwäbisch Gmünder Stadtgebiets

(Quelle: Projektbericht Klimagerechtes Flächenmanagement, Oktober 2019)

3.4 Bausubstanz

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für den Sanierungsbedarf im Quartier einerseits und die Erarbeitung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes andererseits ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz.

3.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 93 Haupt- und Nebengebäude. Diese wurden in drei Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitärinstallationen und der Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z. B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Gebäude, deren energetischer Zustand nicht maßgeblich verbessert werden kann oder muss (z.B. Lager, reine Werkstätten usw.) sowie Sonderfunktionen (z.B. Tunnelhäuschen) wurden nicht bewertet.

Tabelle 3: Zustand der Gebäude

Gebäudezustand	Anzahl [absolut]	Anteil [in %]
ohne / sehr geringe Mängel	7	7,5
geringe / mittlere Mängel	26	28,0
substanzielle Mängel	3	3,2
nicht bewertet / nicht einsehbar (Neben-/Sondergebäude)	57	61,3
Gesamt	93	100,0

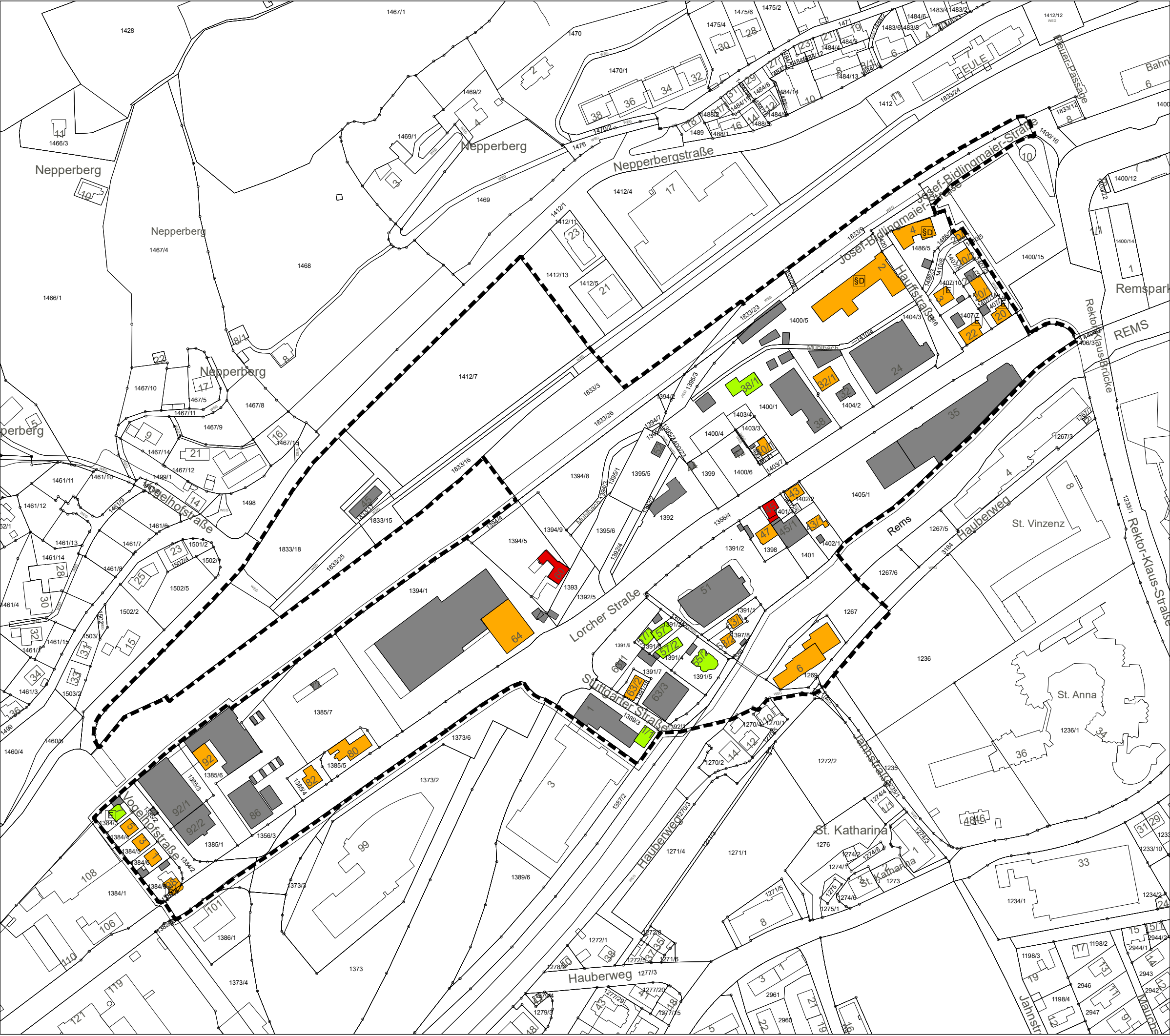
(Quelle: WHS-Erhebungen, Juli/August 2021, im Februar 2025 ergänzt)

Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

Der hohe Anteil der mittleren bis schlechten Bausubstanz bei den Gebäuden umfasst insgesamt 31,2 % aller und rund 81 % der bewerteten Gebäude. Dies erfordert gleichfalls aufwendige Instandsetzungen / Modernisierungen.

Zu berücksichtigen ist, dass rund 40 % der Endenergie in Deutschland für Heizwärme (Raumwärme + Warmwasserbereitung) verbraucht wird. Der überwiegende Teil davon wird von privaten Haushalten – d. h. in Wohngebäuden – verwendet.

Um die energetische Modernisierung von privaten Haushalten weiter voranzutreiben, wird im Rahmen der Sanierungsdurchführung auf konsequente fachliche Beratung der Gebäudeeigentümer geachtet.



Stadt Schwäbisch Gmünd

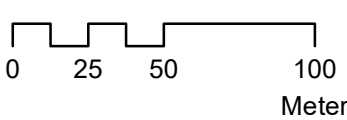
Vorbereitende Untersuchungen
"Westliches Stadttor"

Gebäudezustand

- Gebäude ohne / mit sehr geringen Mängeln
- Gebäude mit Modernisierungsbedarf
- Gebäude mit substanziellen Mängeln
- ohne Bewertung (Nebengebäude, rein gewerbliche Gebäude, Sondergebäude, nicht einsehbar)

Nachrichtlich:

- §D Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
- E Erhaltenswertes/Stadtbild prägendes Gebäude



3.4.2 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet sind unterschiedliche Gebäude und Flurstücke mit Denkmaleigenschaften vorhanden.

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind in Flst. 1389/6 und 1904 (Stuttgarter Straße 3) betroffen. Hierbei handelt es sich um das Mittelalterliche Gräberfeld Schinderwasen. 1923 wurden im Zuge hier betriebenen Kies- und Sandabbaus insgesamt neun Skelette aufgedeckt. Begleitende Münzfunde deuten auf Bestattungen des 13./ 14. Jhs. Möglicherweise stehen die Bestattungen in Zusammenhang mit der bei der ehem. Siechenspitalkapelle St. Katharina gelegenen Richtstätte. Weitere Bestattungen in diesem Bereich sind zu vermuten.

Weiter sind die Belange der archäologischen Denkmalpflege in Flst. 1356/3, 1356/4, 1385/4, 1385/5, 1385/6, 1385/7, 1833/3, 1833/18, 80/1a (Lorcher Straße 80a, 72, 82, 86, 99) betroffen. Im Jahr 1937 wurde neben dem Gebäude Lorcher Straße 80/1a, heute Nr. 82 anlässlich der Eindolung des Mühlbachs vermutlich eine römische Straße im Nord-Südlichen Verlauf angeschnitten.

Im Folgenden sind die Belange der archäologischen Denkmalpflege in Flst. 1387/2, 1389/6, 1903/2 (Stuttgarter Straße/Hauberweg) betroffen. 2007 wurde bei Baumaßnahmen anlässlich des Tunnels B 29 ein Straßendamm unbekannter Zeitstellung, möglicherweise römisch, angeschnitten.

3.4.2.1 Bifora Uhren-Fabrik

Im Plangebiet befindet sich des Weiteren das stadtbildprägende Gebäude der Uhrenfabrik auf dem Flst. 1400/5 (Hauffstraße 2). Es handelt sich um ein dreigeschossiges Fabrikgebäude mit Walmdach. Das Landesamt für Denkmalpflege erkennt, dass das aufeinanderstoßen einer dominierenden Horizontalgliederung des Baukörpers durch lang gestreckte Fensterbänder mit einem überhöhten turmartigen Treppenhaus an der Hauptfassade für das Neue Bauen der 1920er Jahre in hohem Maße charakteristisch sei. Die großzügige Verglasung des Turmes in einem Skelett schlanker Rippen unterstreicht den expressiven Eindruck des neuen Stils. Das 1928 entstandene Gebäude (am Eingang bez.) ist zudem Dokument der Industrieansiedlung in funktional günstiger Lage (Nähe Bahnhof). Die um 1900 gegründete Uhrenfabrik J. Bidlingmaier GmbH ist eine der wenigen europäischen Fabriken, die nahezu alle Armbanduhrenteile selbst herstellen. Das Familienunternehmen ist der größte Einzelbetrieb Schwäbisch Gmünds und prägte das Wirtschaftsleben der Stadt (ehemals ca. 1.000 Mitarbeiter). So ist das Gebäude ein Zeugnis europäischer Technikgeschichte und Gmünder Wirtschaftsgeschichte. Aus diesen künstlerischen, wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen besteht öffentliches Interesse an der Erhaltung der Fabrik.



Abbildung 27: Hauffstraße 2
(Quelle: WHS 2021)



Abbildung 28: Hauffstraße 2
(Quelle: WHS 2021)

3.4.2.2 Zollamt

Weiteres Kulturdenkmal ist das Gebäude auf dem Flst. 1486/5 (Josef-Bidlingmaier-Straße 4). Bei diesem erhaltenswerten stadtbildprägendem Gebäude handelt es sich um das ehem. Wehrbereichskommando, welches anschließend als Zollamt diente. Der dreigeschossige Walmdachbau hat rückwärtig kurze Seitenflügel. Die monumentale Sockelzone und das turmartig überhöhte Mittelrisalit geben dem Gebäude den wehrhaften Charakter, der seiner früheren Nutzung entspricht. Das heutige Zollamt des ausgehenden 19. Jahrhunderts (1898) verdeutlicht exemplarisch die Formsprache der Neorenaissance an einem öffentlichen Gebäude. Die materialbedingten Kontraste zwischen den geputzten Wandflächen und der reichen Werksteingliederung verdeutlichen die Formsprache des repräsentativen Gründerzeitbaus. Das in seinem äußeren Zustand fast originale Objekt ist als Dokument der Stadtgeschichte Zeuge der Stadtplanung des ausgehenden 19. Jahrhunderts in Gmünd. Aus diesen künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen besteht öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes.



Abbildung 29: Josef-Bidlingmaier-Straße 4
(Quelle: WHS 2021)



Abbildung 30: Josef-Bidlingmaier-Straße 4
(Quelle: WHS 2021)

3.4.2.3 Erhaltenswerte Quartiere

Am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets befinden sich Ausläufer der Vogelhof-Siedlung. Sie erstreckt sich nördlich über das Untersuchungsgebiet hinaus.

Die Siedlung gruppiert sich um die ehemalige Salvator-Brauerei. Im Südteil der Siedlung finden sich Wohnhäuser im sogenannten Heimatstil der 1930er Jahre, giebelständig und mit weit vorkragenden Dächern. Die Häuser in der zuführenden Vogelhofstraße, die die Bahnlinie unterquert, wurden Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut, sind alle traufständig und haben unterschiedliche Zwerchhäuser.



Abbildung 31: Lageplan Vogelhof-Siedlung
(Quelle: Broschüre Stadt Schwäbisch Gmünd)



Abbildung 32: Traufständige Häuser Vogelhofstraße
(Quelle: Broschüre Stadt Schwäbisch Gmünd)

Des Weiteren zeichnen sich folgende erhaltenswerte Gebäude als weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Schwäbisch Gmünd aus. Als Ortsbild prägende Architekturen sollten sie im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Schwäbisch Gmünd.



Abbildung 33: Hauffstraße 3
(Quelle: WHS, 2021)



Abbildung 34: Lorcher Straße 20
(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 31.10.2024)



Abbildung 35: Lorcher Straße 22
(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege,
Schreiben vom 31.10.2024)

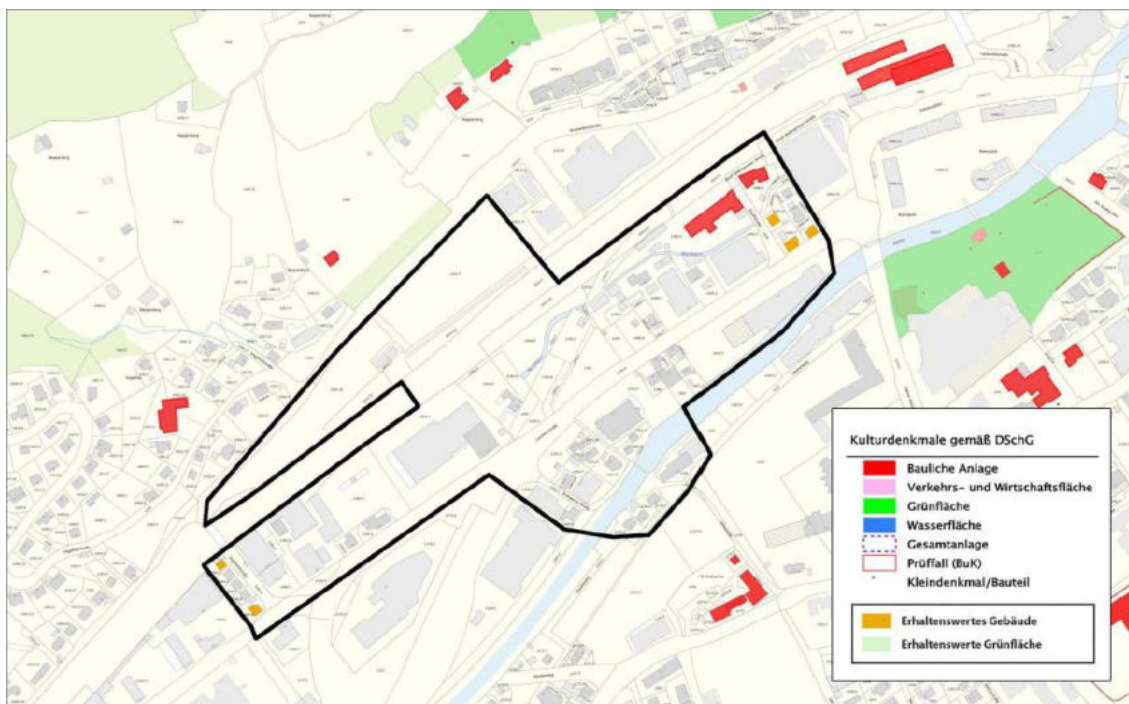


Abbildung 36: Denkmalpflegerischer Werteplan
(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 31.10.2024)

3.5 Nutzung

3.5.1 Infrastrukturelle Nutzung

Charakteristisch für das als Kerngebiet ausgewiesene Untersuchungsgebiet ist die Mischung an infrastrukturellen Einrichtungen, gewerblichen Betrieben sowie einigen, Dienstleistungsbetrieben, die überwiegend entlang der Lorcher Straße gelegen sind. Derzeit ist das Gebiet überwiegend durch Autohäuser bzw. Autohändler, deren Fahrzeugpark und dazugehörige Stell- und Freiflächen geprägt. Darüber hinaus besteht ein großer Teil des Untersuchungsgebiets aus einer geschotterten Brachfläche, die als Parkplatz genutzt wird.

Im Gebiet befindet sich mit einer Bowlingcenter mit Bar zudem eine Freizeiteinrichtung mit Gastronomiebetrieb.



Abbildung 37: KfZ-Betrieb an der
Lorcher Straße
(Quelle: WHS 2021)



Abbildung 38: Geschotterter Parkplatz
(Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd)

3.5.2 Nutzungsstruktur der Grundstücke

Die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken hängen neben ihrem Zuschnitt und dem Vorhandensein der Erschließung auch von ihrer Größe und der nach Gebietstyp entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überbauung ab.

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend als Gewerbegebiet, ein kleiner Teil des Untersuchungsgebietes im Nordosten als Mischgebiet festgesetzt. Aus obiger Analyse kann geschlossen werden, dass die Grundstücke im Untersuchungsgebiet auf Grund ihrer Größe eine höhere Nutzung zulassen, als sie derzeit gegeben ist – zusätzlich auch aufgrund der prägnanten Lage des Gebiets. Für eine behutsame Nachverdichtung ist im Einzelfall die Neuordnung der Grundstücke zu überprüfen.

3.5.3 Nutzung der Gebäude

Um die infrastrukturelle Einordnung des Gebietes vornehmen bzw. um Aussagen über die Nutzung der Gebäude treffen zu können, wurden eigene Erhebungen durchgeführt. Die Auswertung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Tabelle 4: Gebäudenutzung

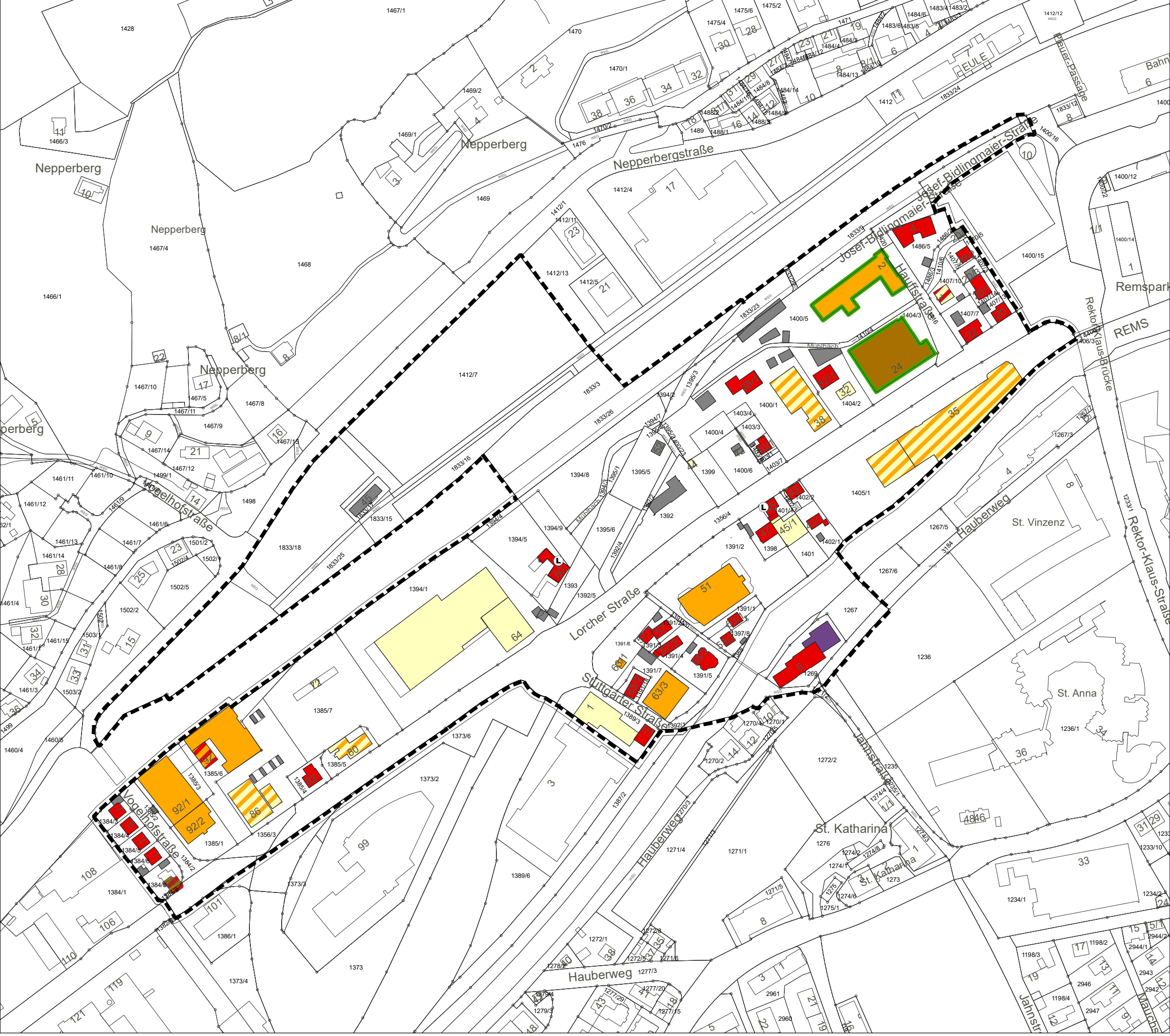
Gebäudenutzung	Anzahl absolut	Anteil in %
Wohngebäude	29	31,2
Wohn- und Geschäftsgebäude	3	3,2
Geschäfts- / Betriebsgebäude	20	21,5
Gebäude mit Kultur-/Freizeitangebot	2	2,2
Garagen / sonstige Nebengebäude	39	41,9
Gesamt	93	100
Davon Leerstand / untergenutzte Gebäude	2	2,2

(Quelle: WHS-Auswertung, 2025)

Die hohe Zahl an innenstadtnahen Geschäfts- und Betriebsgebäuden deutet auf den noch nicht vollzogenen Funktionswandel hin.

Leerstände sind in der Regel ein Indiz für bauliche und / oder funktionale Mängel. Diese wurden nach Augenschein erfasst bzw. nach Angaben der Eigentümer (Kapitel 4) übernommen. Dabei kann sich der Leerstand auch nur auf Gebäudeteile (z. B. Ladengeschäft im Erdgeschoss) beziehen und / oder allgemein auf eine Unternutzung (z. B. landwirtschaftliche Scheune, die „nur“ als Garage / Abstellraum dient).

Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im folgenden Lageplan kartiert.

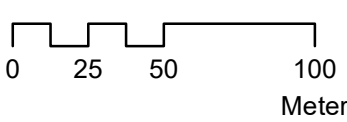


Stadt Schwäbisch Gmünd

Vorbereitende Untersuchungen
"Westliches Stadttor"

Gebäudenutzung

- Wohnen
- Handel
- Dienstleistung
- Produzierendes Gewerbe
- Freizeitangebote
- Gastronomie
- Garagen/sonstige (Neben-)Gebäude
- L Leerstand



4. Bürgerbeteiligung

4.1 Allgemeines

In enger Abstimmung mit der Verwaltung wurden im September und Oktober 2021 Eigentümer, Mieter, Pächter und Gewerbetreibende im Gebiet angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet angehört. Im Zuge der Erweiterung des Untersuchungsgebiets wurden im Januar 2025 weitere Eigentümer, Mieter, Pächter und Gewerbetreibende beteiligt. Dafür wurden 162 Fragebögen versandt. Die Fragebogenaktion ergab einen annehmbaren Rücklauf an ausgefüllten Bögen, insbesondere bei den Eigentümern. Mit einem Rücklauf von 41 Bögen (25 %) wurden Fragen von jeder vierten Person beantwortet – ein für Untersuchungsgebiete üblicher, abhängig von den Vergleichsgebieten auch leicht überdurchschnittlicher Wert.

Rund 68 % der Antwortenden sind Eigentümerinnen und Eigentümer des Grundstücks. Hiervon sind 8 Eigentümer mehrerer Grundstücke. Dabei wurde auch ein Gesprächsangebot unterbreitet. Weitere Gespräche werden perspektivisch geführt.

4.2 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Etwa die Hälfte der Antwortenden ist der Ansicht, dass die Qualität des Gebäudes, der Wohnung oder des Betriebsstandorts durch äußere Umstände beeinträchtigt wird. Insbesondere der Lärm (14 Antworten) an der vielbefahrenen Lorcher Straße wird als störend empfunden. Unter „Sonstiges“ werden mehrmals die Überschwemmung 2016 genannt sowie wahrgenommene Beeinträchtigungen durch das Hotel „Am Remspark“. Weitere Angaben decken sich mit den Beeinträchtigungen durch Lärm und Verschmutzung.

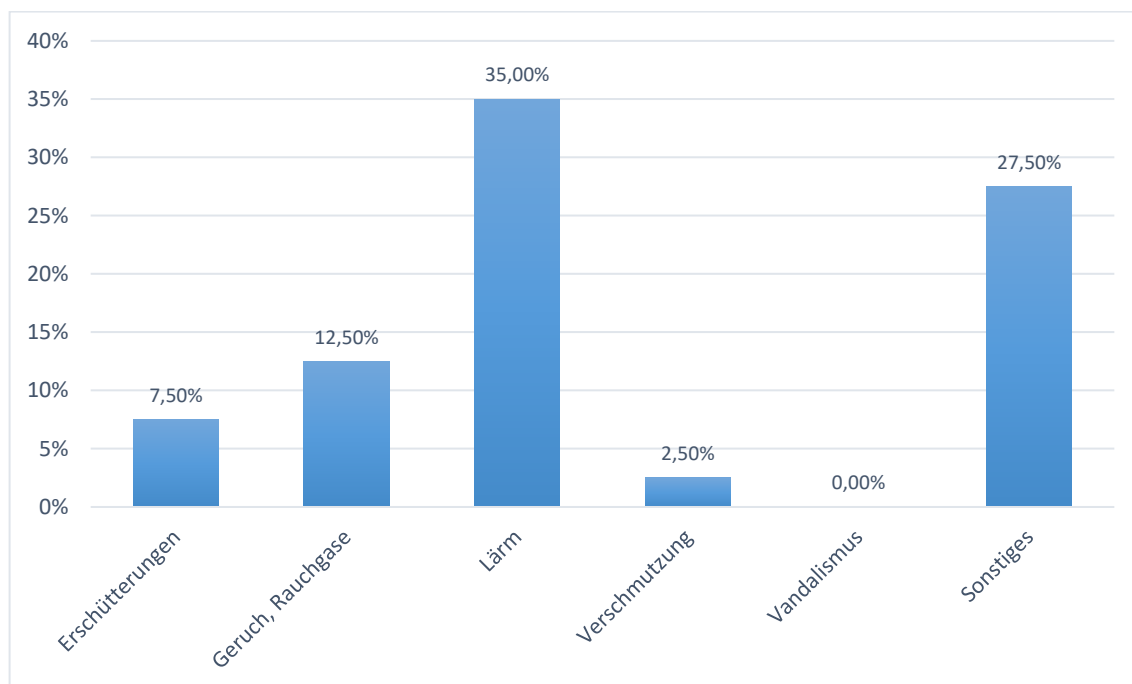


Abbildung 39: Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld (N=34)
(Quelle: WHS-Befragung Januar 2025)

Gefragt nach der Quelle der Beeinträchtigungen, fallen die Antworten divers aus.

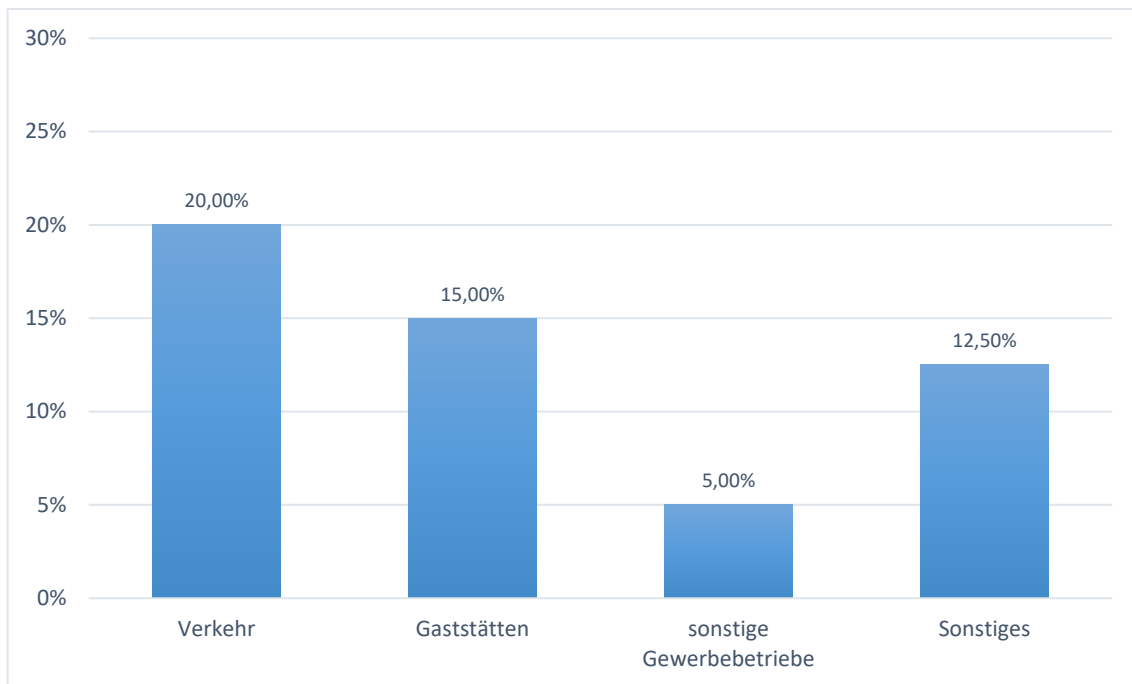
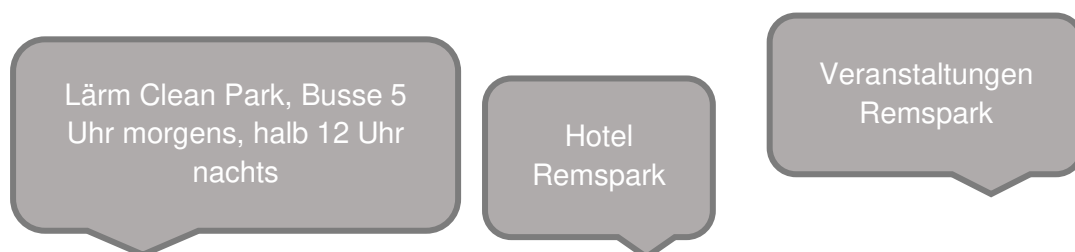


Abbildung 40: Quellen der Beeinträchtigungen (N=21)
(Quelle: WHS-Befragung Januar 2025)

Acht Antwortende sehen den Verkehr als Hauptstörquelle, wobei all diese Personen – kaum überraschend- in der Lorcher Straße und der Vogelhofstraße wohnen oder arbeiten bzw. Grundstückseigentümer sind. Auch der Busverkehr des nahegelegenen ZOB wird als beeinträchtigend empfunden. Als zweite Antwort folgen Gaststätten im weiteren Sinne, wobei vor allem die Veranstaltungen des Hotels „Am Remspark“ kritisiert werden. Darüber hinaus störten sich die Antwortenden an Veranstaltungen und anderen Lärmquellen im Remspark selbst. Auch Emissionen des weiteren Gewerbes, etwa der Autoreinigungsanlage, wurden kritisiert – dies im Verhältnis aber deutlich weniger, als es in einem stark von Gewerbe geprägten Gebiet vorkommen kann.



Neben den Quellen von Beeinträchtigungen wurde auch abgefragt, welche Einflüsse die Befragten im Untersuchungsgebiet stören. Wieder spielt der Verkehr eine Schlüsselrolle: Mit 40 % (16 Antworten) bzw. 25 % (10 Antworten) der Antwortenden werden fehlende öffentliche Stellplätze und ein unattraktiver Verkehrsraum genannt. Auch die Nennungen unter „Sonstiges“ beziehen sich auf fehlende Parkplätze. Im Mittelfeld rangieren eine schlechte Internetanbindung und fehlende Grünflächen mit vier bzw. fünf Antworten.

Die schlechte Bausubstanz wird nur von drei Befragten erwähnt. Ebenso sind weitere Punkte von nachgeordneter Bedeutung. Im weiteren Abwägungsprozess werden sie berücksichtigt. Trotzdem ist festzuhalten, dass der fließende wie ruhende Verkehr als Störquelle, Bedarfsfaktor sowie als Potenzialthema wahrgenommen wird.

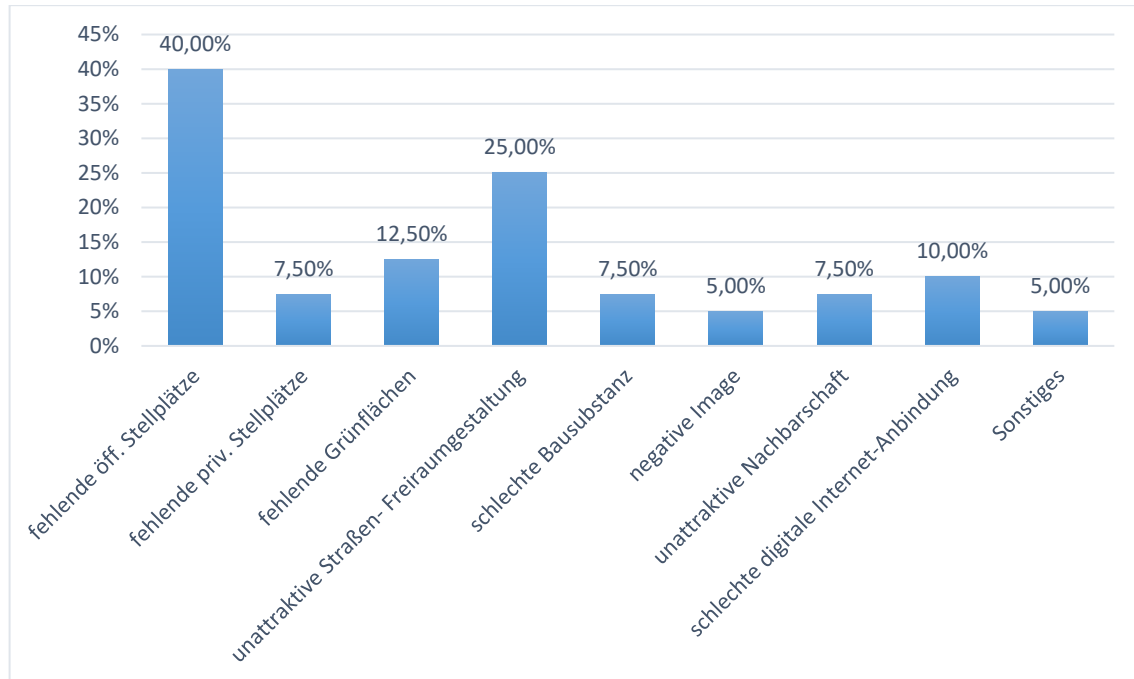


Abbildung 41: Störfaktoren im Gebiet (N=48)
(Quelle: WHS-Befragung Januar 2025)

Die Aussagen werden durch die Gewerbetreibenden unterstützt, die zu 25% einen konkreten Stellplatzbedarf sehen:

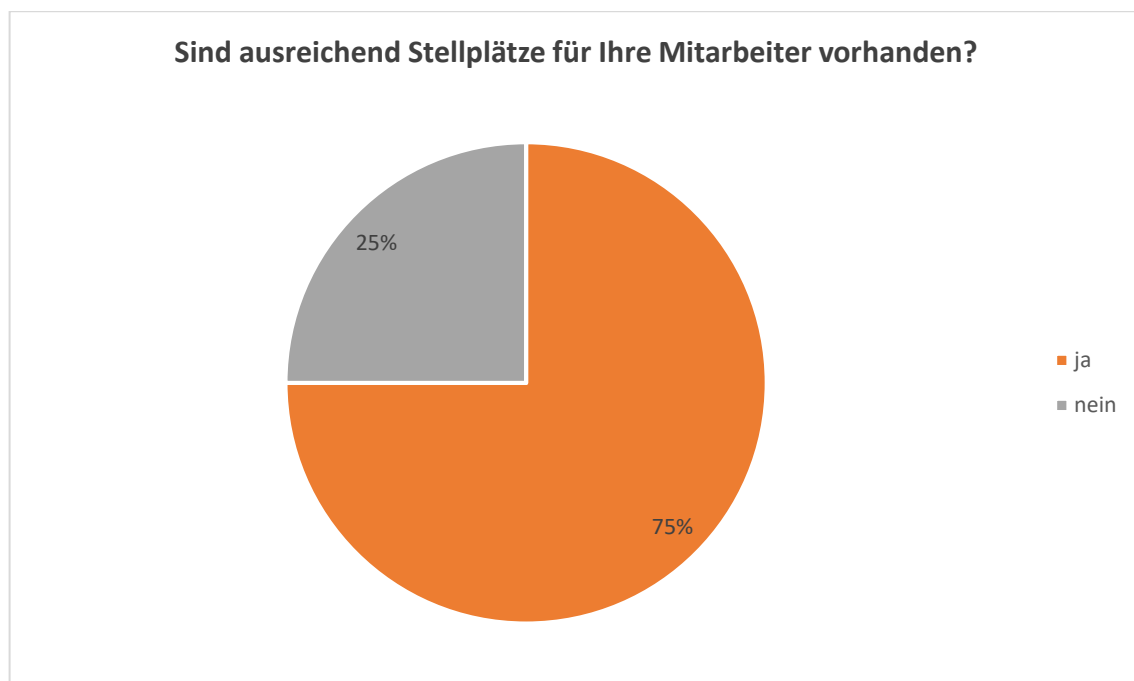


Abbildung 42: Stellplatzbedarf Gewerbetreibender im Gebiet (N=16)
(Quelle: WHS-Befragung Januar 2025)

Kaum zu beanstanden hatten die Antwortenden die Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten, wie z.B. Kultureinrichtungen, Spielplätze, Bücherei, Jugendräume. Zwei Antwortende monierten diese, wobei in einer Anmerkung das Fehlen eines Supermarkts angemerkt wurde: Ohne ein Auto seien „größere Einkäufe nicht möglich.“



Abbildung 43: Versorgungs- und Freizeit/Bildungsmöglichkeiten im Gebiet (N=40)
(Quelle: WHS-Befragung Januar 2025)

Die Antwortenden sehen die Erreichbarkeit im Durchschnitt eher weniger als Hauptproblem an.

Die Mehrheit der im Untersuchungsgebiet Lebenden und Arbeitenden nutzt PKW und Motorrad, danach auch Fahrrad oder sind zu Fuß unterwegs. Der ÖPNV und – in einem stark gewerbelastigen Gebiet ebenfalls eine Option – der LKW werden etwas seltener genutzt. Wenig genutzt werden Sharing-Angebote mit nur zwei Antworten.

Tabelle 5: Einschätzung der Erreichbarkeit (Mehrfachnennungen möglich, N= 38)

Gesamt	Zu Fuß	Mit dem Fahrrad	Mit dem ÖPNV	Mit Motorrad und PKW	Mit dem LKW	Sharing-Angebote
Sehr schlecht	1	0	3	0	0	1
Schlecht	0	0	0	0	1	0
Mittel	3	2	4	1	2	0
Gut	4	5	4	3	2	0
Sehr gut	30	30	21	31	18	1
k.A./nicht genutzt	1	0	4	1	14	33

4.3 Erhebung zu energetischen Standards

Ergebnisse zu energetischen Standards der Gebäude im Untersuchungsgebiet konnten, neben der Bestandsaufnahme, durch die schriftliche Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter erzielt werden. Einen ersten Anhaltspunkt ergibt sich aus dem Gebäudealter. Aufgrund der Antworten der Eigentümer im Untersuchungsgebiet ist das Gebäudealter in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 6: Gebäudealter von Eigentümern (N=28)

Antwort	Anzahl	In Prozent
keine Antwort	1	4 %
Alter bis einschließlich 1981	23	82 %
Alter zwischen 1981 und 2002	4	14 %
Alter ab 2002	0	0 %
Gesamt	28	100 %

Aus der detaillierten Auswertung ergibt sich, dass alle Gebäude im Untersuchungsgebiet, deren Baujahr angegeben wurde, über 25 Jahre alt sind. Der hohe Anteil wird dadurch relativiert, dass an rund 81 % der Dächer, Fassaden, Fenster, Heizungen, Sanitärinstalltionen und Elektrik Modernisierungen und Instandsetzungen stattfanden.

Soweit man die vorliegenden Zahlen pauschalisieren kann, lässt sich festhalten, dass es sich in der energetischen Bausubstanz der Wohnbebauung um ein verhältnismäßig altes, aber in Teilen gut erhaltenes Quartier handelt. Hinzugefügt werden muss aber, dass im Schnitt weniger als zwei Drittel der Antwortenden die ergänzenden Fragen zu neueren Modernisierungen und Instandsetzungen ausgefüllt haben.

Insgesamt decken sich die Ergebnisse der Fragebögen mit der Bestandsaufnahme vor Ort.

4.4 Mitwirkungsbereitschaft

Weiterhin wurde die Mitwirkungsbereitschaft abgefragt, was insbesondere in Hinblick auf die gemeinsame Erreichung der Sanierungsziele mit privaten Eigentümern von Interesse ist. Auf die Frage „Können Sie sich vorstellen, im Rahmen der Sanierung mitzuwirken?“, lauteten die Antworten:

Tabelle 7: Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer (N=28)

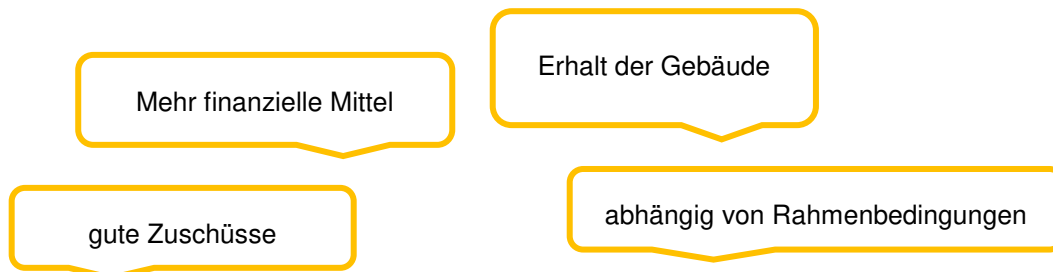
Antworten	Anzahl	In Prozent
keine Angabe	3	11%
ja	6	21 %
bedingt	11	39 %
nein	8	29 %
gesamt	28	100 %

Damit sind bereits 17 von 28 antwortende Eigentümer bedingt oder konkret mitwirkungsbe-
reit.

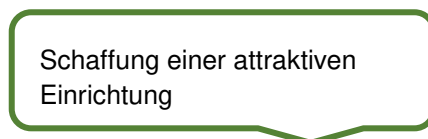
Aussagen von Eigentümern, die nicht an einer Sanierung mitwirken möchten:



...werden ergänzt durch Eigentümer, die sich bedingt mitwirkungsbereit erklären:



...und perspektivisch mitwirkungsbereite Eigentümer:



Unter den Eigentümern sind zudem deutliche Modernisierungstendenzen erkennbar, wie
sich an der Frage „Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie denkbar“
zeigt:

Tabelle 8: Denkbare und beabsichtigte Modernisierungsmaßnahmen der Eigentümer (N=31)

Antworten	Anzahl	In Prozent
Umfassende Modernisierung	3	13 %
Energetische Verbesserung	13	46 %
Maßnahmen zum Klimaschutz	10	42 %
Teilsanierung	1	4 %
Barrierefreier Umbau	1	4 %
Umnutzung von Wohnungen zu Gewerbe	0	0 %
Umnutzung von Gewerbe in Wohnen	0	0 %
Bau von Garagen und Parkplätzen	0	0 %
Verkauf des Grundstücks an Dritte	0	0 %
Übergabe an Kinder	3	11 %
Abbruch Gebäude ohne Neubau	0	0 %
Abbruch Gebäude und Neubau	0	0 %

Des Weiteren wurde auch die demographische Struktur der Antwortenden abgefragt. Eine sehr junge Bevölkerung (unter 18 Jahre) bedeutet, dass das Untersuchungsgebiet als Impulsquartier einen erhöhten Bedarf an kreativen Lösungen und Freizeitaktivitäten hat. Eine alte Bevölkerung (ab 65 Jahre) spricht eher für eine geringe Bereitschaft, Gebäude zu modernisieren, aber auch für einen starken Grundstücksverkehr aufgrund von Generationenwechseln. Außerdem verändert sich der Bedarf im Gebiet hin zu altersgerechten Einrichtungen.

Die demographische Struktur im Gebiet ist – im Vergleich mit ähnlichen Untersuchungsgebieten – durch den relativ hohen Anteil der mittleren Altersgruppe (zwischen 18 und 64) zwiespältig zu sehen: Einerseits sind keine größeren Eigentumsveränderungen abzusehen und es werden eher stabile Lebens- und Arbeitsverhältnisse angestrebt. So gab es auch am Bürgerinformationsabend im September 2021 mehrere Eigentümer, die alles belassen wollten, „wie es ist.“ Andererseits sind die Eigentümer in dieser Altersgruppe eher in der Lage, größere Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung anzugehen und umzusetzen.

Tabelle 9: Demographische Struktur im Gebiet (N=52)

Alter	Untersuchungsgebiet		Gesamtstadt in Prozent
	Anzahl	In Prozent	
0 – 17 Jahre	4	6,6 %	17,4 %
18 – 64 Jahre	44	72,1 %	60,6 %
65 und älter	13	21,3 %	22,0 %
Personen gesamt	61	100 %	100 %

Zum Vergleich mit der Gesamtstadt wird deutlich, dass der Anteil der 18- bis 65-Jährigen höher ist. Der Anteil der unter 18-Jährigen fällt dagegen deutlich niedriger aus. Der Anteil der über 65-jährigen entspricht wiederum in etwa dem gesamtstädtischen Anteil.

Ein Gebäudeabbruch wird von keinem der Antwortenden beabsichtigt. Ebenso sind laut Ergebnissen weder Umnutzungen noch Veräußerungen geplant. Dies spricht, nach jetzigem Kenntnisstand, für ein stabiles, aber im Grunde mitwirkungsbereites Quartier. Impulse zur Artikulation städtebaulicher Umwandlungsprozesse sind aber nötig und können nur im Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern des Gebiets stattfinden.

Wie aufgrund der dominanten Altersgruppe abzusehen war, ist auch die Mitwirkungsbereitschaft überdurchschnittlich hoch. Das bedeutet zwar nicht, dass die Beteiligten automatisch auch Veränderungen zustimmen. Es ist aber ein Indikator, dass weitere Gespräch geführt werden können. So bieten bereits jetzt 12 von 32 Antwortenden der Stadt die Möglichkeit zu einem persönlichen Gespräch an:

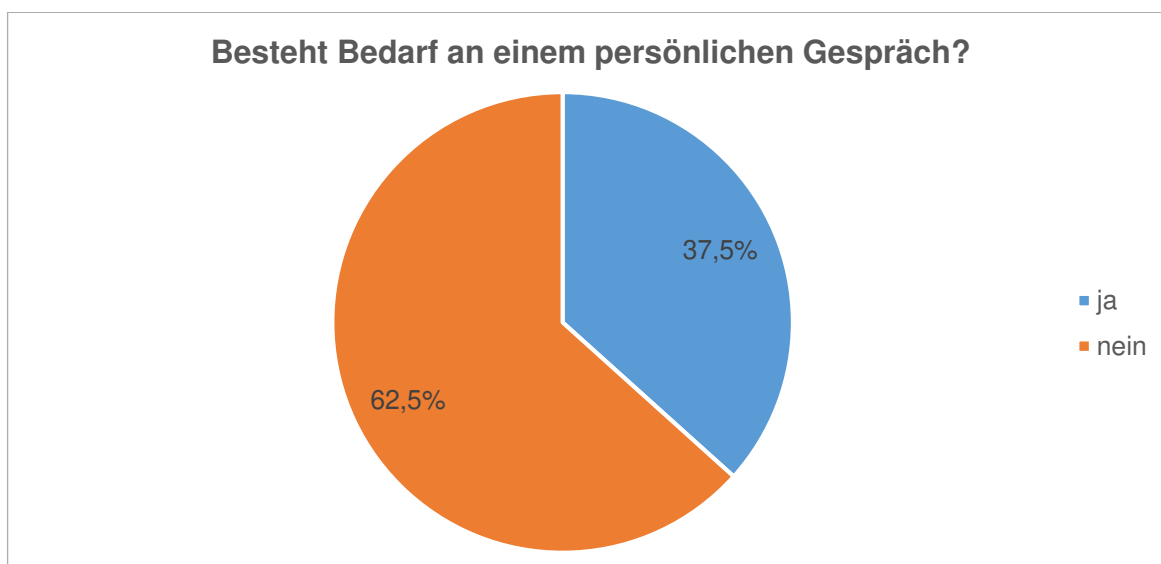


Abbildung 44: Bedarf an persönlicher Beratung (N= 32)
(Quelle: WHS-Befragung Januar 2025)

Auch ein Wegzug der Antwortenden aus dem Untersuchungsgebiet ist nicht vorgesehen; 100 % der Befragten möchten perspektivisch im Gebiet verbleiben. Ein hoher Verbleib im Gebiet spricht dafür, dass Bürgerinnen und Bürger an einer Verbesserung der Arbeits- und Lebensumstände interessiert sind. Insgesamt ist somit eine Grundlage für die weitere Abstimmung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und Gewerbetreibenden gegeben.

Die Beseitigung der vorhandenen Substanzmängel kann so unter geeigneten Rahmenbedingungen effizient angegangen werden, bedarf aber der fortwährenden Abwägung und Abstimmung mit der Bürgerschaft.

4.5 Bürgerinformationsabend

Am 24. September 2021 fand ein Bürgerinformationsabend statt, der dezidiert auch für die Abfrage weiterer Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken im Gebiet organisiert wurde. An dem Abend kamen rund 40 interessierte Bürgerinnen und Bürger. Anhand einer Präsentation der Stadt Schwäbisch Gmünd sowie der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wurden vorgestellt:

- der Ablauf vorbereitender Untersuchungen,
- das existierende städtebauliche Konzept,
- die rechtlichen Rahmenbedingungen der vorbereitenden Untersuchungen und eines möglichen Sanierungsgebiets gem. Baugesetzbuch,
- Fördermöglichkeiten für private Eigentümer,
- der Stand der Bestandsaufnahmen und Beteiligungsergebnisse.



Abbildung 45: Eindrücke des Bürgerinformationsabends am 24.09.2021
(Quelle: WHS, September 2021)

Des Weiteren wurden die Bürgerinnen und Bürger gebeten, die ihrer Meinung nach vorliegenden Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken im Gebiet darzustellen. Dafür wurden rote (Schwächen & Risiken) und grüne (Stärken & Chancen) Kärtchen auf einen Plan gepinnt, um die Probleme zu benennen und soweit möglich zu verorten:



Um die zahlreichen Ergebnisse des Gebiets besser darzustellen, wird im Folgenden das Untersuchungsgebiet in drei Teilbereiche gegliedert. Zusätzlich zum Bürgerinformationsabend fließen noch Ergebnisse aus weiteren Abstimmungen und Schriftverkehr mit Bürgerinnen und Bürgern in die Auswertung ein.

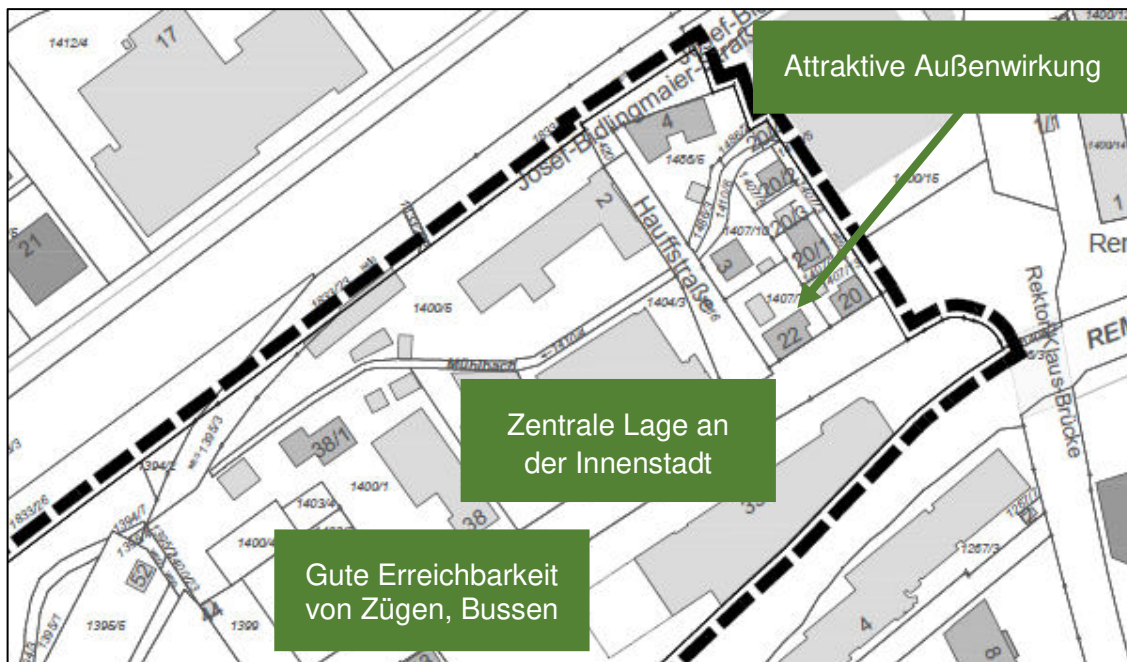
Die Ergebnisse aus den Karten werden im Folgenden sinnerhaltend dargestellt. Des Weiteren werden einzelne Karten, die z.B. positive und negative Aspekte aufführten oder mehrere Punkte betrafen, in mehrere Beiträge aufgeteilt.

Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt als:

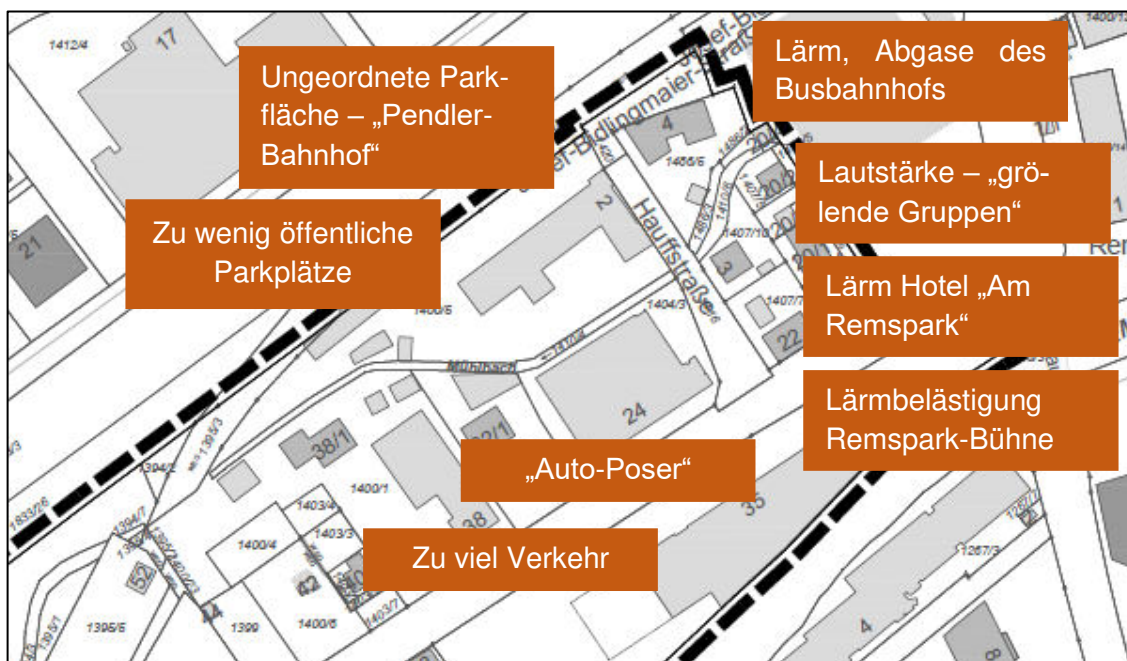
Chancen:	
Stärken:	
Risiken:	
Schwächen:	

4.5.1 Östlicher Bereich

Die positiven Punkte, die auch in den Fragebögen genannt wurden – insbesondere die gute Erreichbarkeit / Zentralität – spielten auch am Bürgerinformationsabend eine Rolle. Die Lorcher Straße wird als „Schmuckstück“ bezeichnet und reiht sich damit ein in die Außenwirkung der denkmalgeschützten Gebäude Zollamt und Bifora.

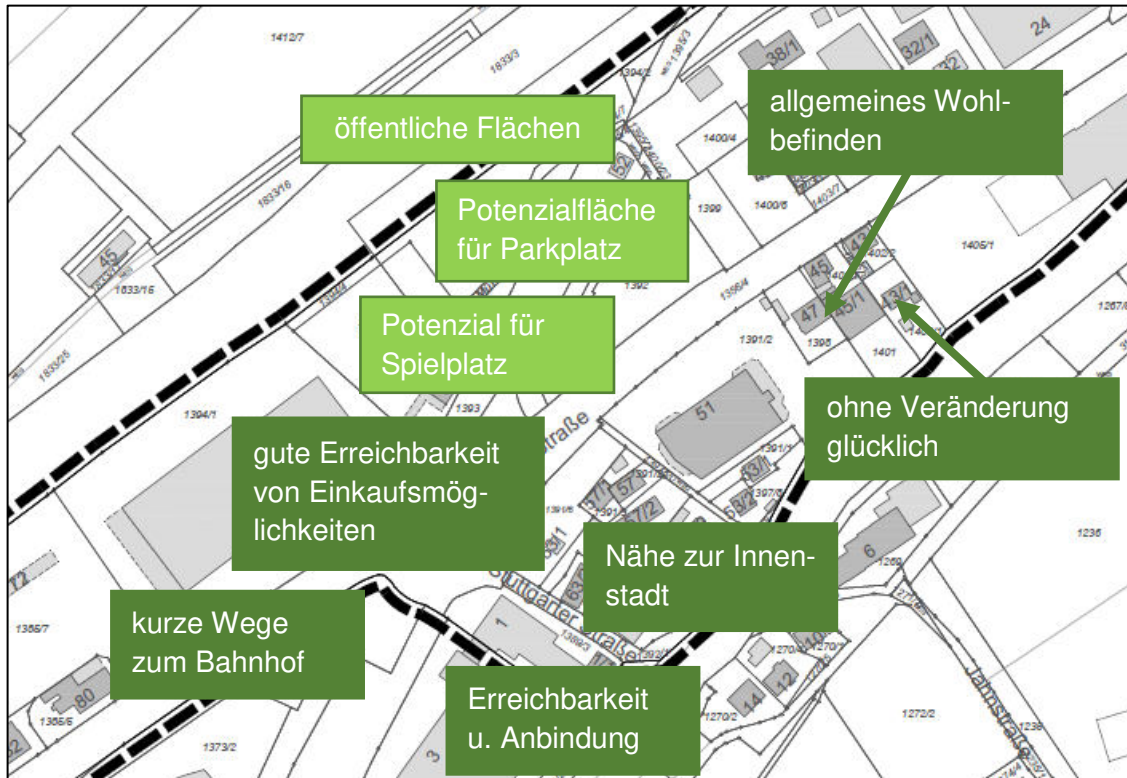


Kritisiert wird insbesondere die Situation des Verkehrs. Betroffen ist sowohl der ruhende Verkehr (Parkflächen um das Bifora) als auch der fließende Verkehr (Verkehrsdichte Lorcher Straße). Ein Kernthema ist, wie auch aus den Fragebögen ersichtlich wurde, die Lärmbelastung im Nordosten, verursacht durch den Busbahnhof und Aktivitäten im und nahe dem Remspark sowie Durchgangsverkehr.

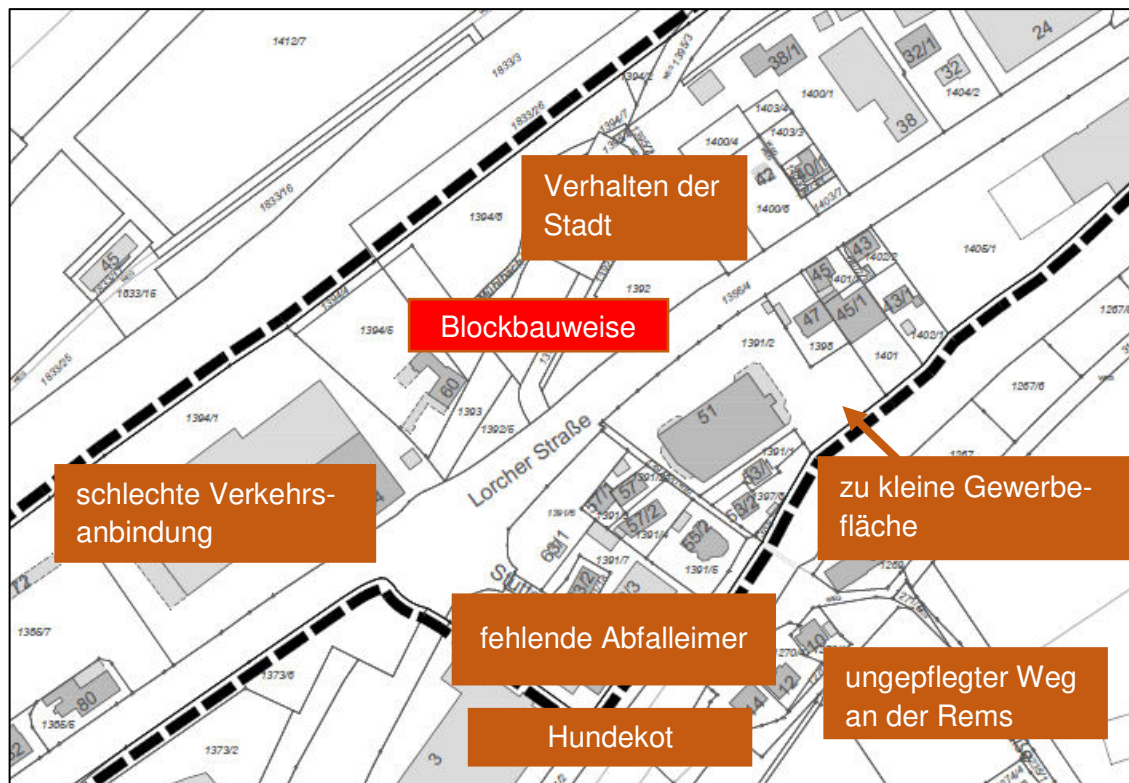


4.5.2 Mittelbereich

Auch im Mittelbereich setzt sich, mit Ausnahmen (siehe unten), die Meinung fort, dass eine sehr gute Erreichbarkeit zur Innenstadt und zur Deckung der Daseinsvorsorge besteht, vor allem für den motorisierten Individual- und öffentlichen Verkehr. Insbesondere im kleinteiligeren Osten des Mittelbereichs finden sich Eigentümer, die mit dem jetzigen Zustand und Lebensumfeld sehr zufrieden sind. Aus den Fragebögen ist vereinzelt auch eine bedingte Mitwirkungsbereitschaft erkennbar. Daher sollte nicht nur, aber auch in diesem Bereich auf eine behutsame Abwägung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet geachtet werden.



Die genannten Schwächen und Risiken im Gebiet sind sehr vielfältig. Die Verkehrsverbindung wird, wie erwähnt, überwiegend als gut bis sehr gut empfunden. Am oder im Busdepot wird sie indes kritisiert. Angeregt wird u.a., dass der Mühlkanal in das Entwicklungskonzept eingebunden werden sollte. Auf der gegenüberliegenden Seite wird der Zustand des Remsweg beanstandet. Nicht zu vergessen ist auch ein Wortbeitrag, der das Risiko einer Blockbauweise auf der Freifläche sieht.



In weiteren Gesprächen mit einzelnen Eigentümern und Mietern im Gebiet stellte sich heraus, dass insbesondere der „Schotterparkplatz“, die Freifläche nordöstlich der Lorcher Straße 64, kritisch gesehen wird. Eine Eigentümerin äußerte hierfür beispielsweise den Wunsch einer verstärkten Begrünung mit Baumbestand, ein anderer einen weiteren Platzbedarf für eine gewerbliche Nutzung und Mitarbeiter-Stellplätze. Ebenso sehen bei der derzeit leer stehenden Villa Bidlingmaier (Lorcher Straße 60) mehrere Bewohnerinnen und Bewohner im Untersuchungsgebiet Handlungsbedarf.

4.5.3 Südlicher Bereich

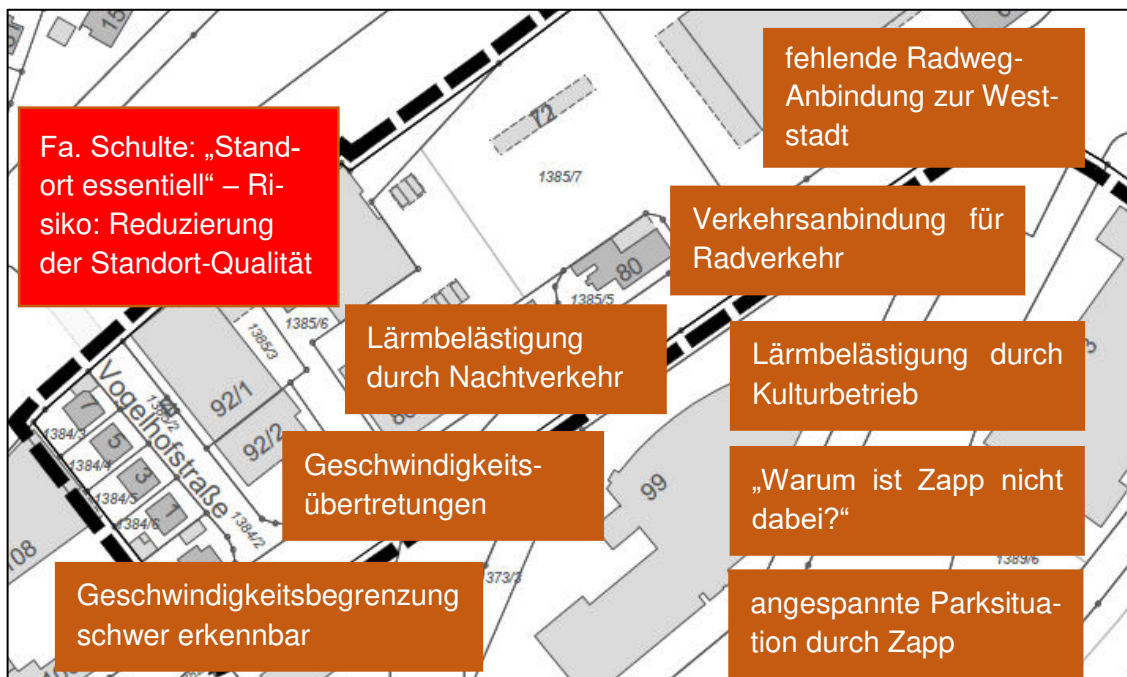
Positiv hervorgehoben wird auch im südlichen Bereich die gute Erreichbarkeit und Versorgungslage. Hierzu gehört auch die Standortgunst der Firma Schulte in der Lorcher Straße 92, deren Kraftverkehr nicht durch die Innenstadt fahren muss. Ergänzend verweist die Firma Schulte auf die essentiellen Risiken, die durch Änderungen am Standort entstünden.

Als Chance wird von einem Bürger das Flurstück 1389/6 gesehen, das sich derzeit außerhalb des Untersuchungsgebiets befindet und sich seines Erachtens als Spiel- oder Freizeitfläche eignet.



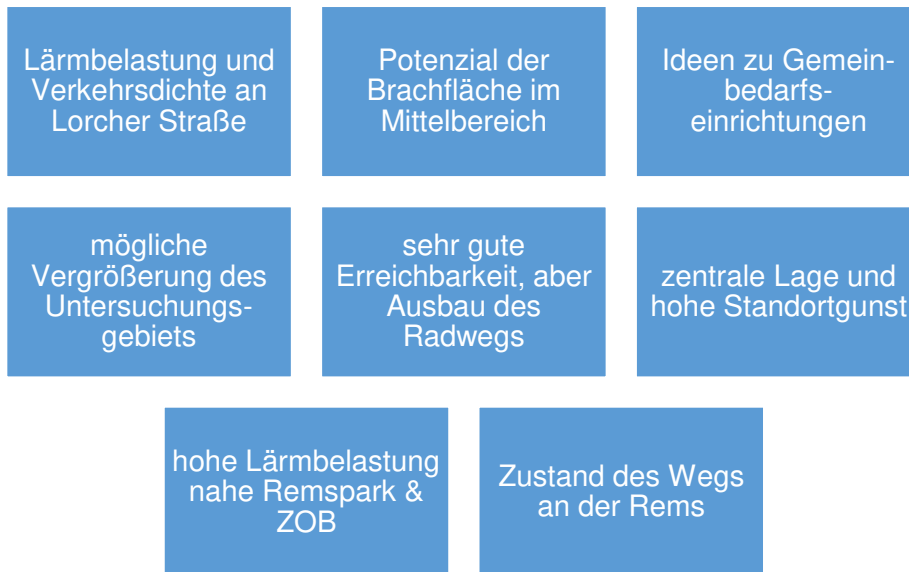
Im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets strebt ein Eigentümer die Herstellung einer Kultureinrichtung an, die eventuell mit Mitteln der Städtebauförderung zuwendungsfähig wäre. Die genaueren städtebauförderrechtlichen Bedingungen sind in der Folge zu prüfen.

Risiken und Schwächen betreffen die schlechte Radverbindung in die Innenstadt. Wieder wird auf die Verkehrssituation an der Lorcher Straße eingegangen. Ein Schwerpunkt liegt außerdem auf der Lärmbelästigung und die angespannte Parksituation, nach Ansicht der Beteiligten hervorgerufen durch das erweiterte Zapp-Areal. In diesem Zusammenhang kam, auch während der Veranstaltung, die Frage auf, warum sich das Flurstück 1398/6 nicht im Untersuchungsgebiet befände.

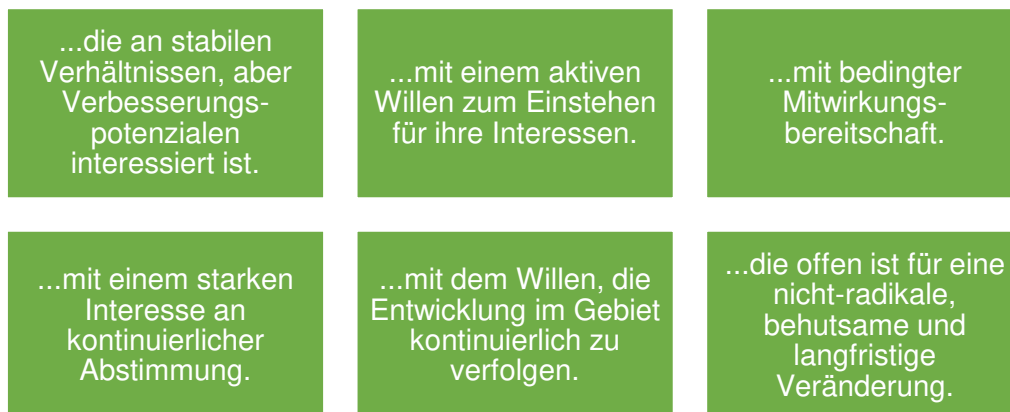


4.6 Fazit der Bürgerbeteiligung

Als grobe Orientierung zusammengefasst spielen folgende Faktoren eine Rolle:



Bezüglich des Beteiligungsverhaltens kann das „Westliche Stadttor“ definiert werden als Gebiet mit einer Bürgerschaft,



5. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 23.09.2024 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 17 von 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Die Inhalte in Zusammenfassung:

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen/ Anregungen
1	Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd Liegenschafts- und Vermessungsamt	23.09.2024	X	
2	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Referat 43 – Bezirk Nord	02.10.2024	X	Laufende oder geplante Flurneuerordnungsverfahren sind von der Planung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. In zukünftigen Bauleitplanverfahren können Sie gerne die zuständige untere Flurbereinigungsbehörde beim Landratsamt Ostalbkreis direkt beteiligen und auf eine Beteiligung des LGL verzichten.
3	Netze BW GmbH	02.10.2024	X	Im Geltungsbereich der o.g. vorbereitenden Untersuchungen unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

				Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.
4	Deutsche Telekom Technik GmbH	11.10.2024	X	Siehe Anhang
5	Polizeipräsidium Aalen	15.10.2024	X	Das Polizeipräsidium Aalen äußert aus kriminalpolizeilicher und verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.
6	Vodafone West GmbH	15.10.2024	X	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.
7	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Referat 91 - Geowissenschaftliches Landesservicezentrum	17.10.2024	X	Siehe Anhang.
8	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	17.10.2024		Dem Einbezug der dem Bahnbetrieb gewidmeten und außerhalb der Planungshoheit der Kommune liegenden Flächen wird widersprochen. Nähere Infos im Anhang.
9	Regionalverband Ostwürttemberg	18.10.2024	X	Auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen hat der Regionalverband Ostwürttemberg keine regionalplanerischen Anmerkungen oder Bedenken. Wir bitten darum, im weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

10	Regierungspräsidium Stuttgart Ref.21 - Raumord- nung, Baurecht, Denkmalschutz	25.10.2024	X	Siehe Anhang.
11	Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd Tiefbauamt und Ei- genbetrieb Stadtent- wässerung	30.10.2024		Siehe Anhang.
12	Landratsamt Ostalb- kreis Dezernat III - Wald und Forstwirtschaft	30.10.2024	X	Zu oben genanntem Vorhaben haben wir keine Bedenken, da kein Wald be- troffen.
13	Landesamt für Denk- malpflege im Regie- rungspräsidium Stutt- gart Ref. 83.1 Inventari- sation	31.10.2024		Siehe Anhang.
14	Landratsamt Ostalb- kreis Baurecht und Natur- schutz	31.10.2024		Siehe Anhang.
15	Handwerkskam- mer Ulm	31.10.2024	X	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Be- denken oder Anregungen vorzutra- gen.
16	Netze ODR GmbH	04.11.2024	X	Die Netze ODR GmbH ist von dieser Planung nicht betroffen.
17	Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd Tiefbauamt und Stadtentwässerung	19.12.2024	X	Stellungnahme von 66.2 Straßen- und Verkehrswesen: Wir weisen darauf hin, bereits beste- hende bzw. in Aktualisierung befindli- che Pläne mit zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere den Lärm- aktionsplan in seiner vom Gemeinde- rat genehmigten Fassung aus dem

				Jahr 2022 und die darin vorgeschlagenen Maßnahmen. Zudem weisen wir darauf hin, dass aktuell ein multimodales bzw. intermodales Verkehrsmodell entwickelt wird. Dieses könnte, bei einem entsprechenden Grad der Fertigstellung, auch in Zusammenhang mit dem „Westlichen Stadttor“ Anwendung finden. Wir weisen auch darauf hin, zu klären, welches Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet zukünftig erwartet wird. Auch ist zu fragen, wie dieses Verkehrsaufkommen auch vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele der Landesregierung Baden-Württemberg technisch, ökonomisch, ökologisch und mit ausreichender sozialer Teilhabe zukünftig beherrscht werden kann. Konkret ist das Tiefbauamt dabei in Zusammenhang mit der Sanierung von Stadtstraßen Bushaltestellen barrierefrei umzubauen. Wir gehen davon aus, seitens des Tiefbauamtes in den weiteren Planungsprozess mit hinein genommen zu werden und bei der weiteren Konkretisierung des Projektes zur Stellungnahme aufgefordert zu werden.
--	--	--	--	--

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würde.

Naturschutzrechtliche Belange können nach derzeitiger Einschätzung insbesondere in Neuordnungsbereichen tangiert sein. Gerade für die Neuordnungsbereiche wird voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden. In diesem Verfahren werden die relevanten Belange intensiv geprüft werden. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen Belange geprüft.

Die Belange der Bewohner und Betriebe, werden im Rahmen der Sanierung beachtet. Erforderlichenfalls werden diese im Sozialplan Berücksichtigung finden.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird im Sinne einer erhaltenden Erneuerung besonders Rechnung getragen werden. Vorhaben an bzw. in der Umgebung von Denkmalen werden in dieser Hinsicht besonders geprüft werden. Der Denkmalschutz wird insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren weiter beteiligt.

Es wird insbesondere auf eine frühzeitige Einbindung und Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG geachtet. Ein paar der im Untersuchungsgebiet befindlichen Flächen sind dem Bahnbetrieb gewidmet und der Planungshoheit der Kommune entzogen.

Die gegebenen Anregungen werden im weiteren Verlauf der Sanierung zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

6. Bestandsanalyse

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengetragen.

6.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Im Bereich um die Josef-Bidlingmaier-Straße und westlich ZOB befinden sich weitestgehend privat genutzte kleinteilige Gebäudestrukturen. Auch entlang der Lorcher Straße mitsamt Seitenstraßen befinden sich Wohnhäuser. Im gesamten Bereich ist die Bebauungsdichte wie auch das Vorkommen von Grün- und Freiflächen sehr gering. In Innenstädten, wie auch im vorliegenden Untersuchungsgebiet, ist der Versiegelungsgrad im öffentlichen Raum sowie auf privaten und gewerblich genutzten Flächen sehr hoch. Die Gebäude, die gewerblich genutzt werden, heben sich als große Gebäudekomplexe deutlich von der umliegenden kleinteiligen Bebauung ab. Größtenteils weist die Gestaltung des öffentlichen Raums sehr geringe Aufenthaltsqualitäten vor. Dies äußert sich insbesondere durch mangelhafte Platzgestaltung, fehlende Aufenthaltsorte und Barrierewirkungen beispielsweise durch die Beschaffenheit des Bodenbelags. Auch die großflächig mindergenutzten Räume wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets aus.



Abbildung 46: Öffentlicher Raum entlang der Lorcher Straße
(Quelle: WHS 2021)



Abbildung 47: Bürgersteigsituation und geschotterter Parkplatz am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets
(Quelle: WHS 2021)



Abbildung 48: Mangel im öffentlichen Raum für Fußgänger
(Quelle: WHS 2021)



Abbildung 49: Charakteristische Mischung aus privatem Wohngebäude und Gewerbenutzung
(Quelle: WHS 2021)

6.2 Substanzmängel und Leerstände

Auffallend ist die Anzahl von Gebäuden mit schlechter bzw. sehr schlechter Bausubstanz im Untersuchungsgebiet. Dabei spielt nicht nur die äußere Erscheinung der Gebäude, sondern insbesondere auch der Rückstand an grundlegenden Modernisierungen und energetischen Sanierungen eine bedeutende Rolle.

Im Rahmen der Begehungen und Erhebungen vor Ort wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Durch leerstehende Gebäude oder -teile verliert die Bausubstanz rasch an Qualität, was in der Folge den Sanierungsbedarf erhöht und größere Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung erforderlich macht.

Des Weiteren haben leerstehende Gebäude eine negative Wirkung auf das direkte Umfeld, wodurch im Falle einer Häufung von Leerständen auch das Gesamtbild des Untersuchungsgebietes geprägt wird. Diese führt dann oftmals dazu, dass Investitionen insgesamt zurückgehalten werden. Leerstehende Gebäude sollten daher zügig einer neuen Nutzung zugeführt werden oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Substanzielle Mängel und Leerstände im Untersuchungsgebiet liegen sowohl bei privaten Wohngebäuden als auch bei gewerblich genutzten Gebäuden vor. Diesbezüglich kann auf die Darstellungen im Plan 3 (Gebäudezustand) verwiesen werden. Die Gebäude, welche unter Denkmalschutz stehen sind in Kapitel 3.4.2 näher erläutert. Die Gebäude entsprechen nicht den heutigen Anforderungen aus Sicht der Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Barrierefreiheit.



Abbildung 50: Gebäude mit substanziellen Mängeln

(Quelle: WHS 2021)



Abbildung 51: Leerstehendes Gebäude
(Quelle: WHS 2021)



Abbildung 52: Modernisierungsbedürftiges Gebäude mit substanziellen Mängeln
(Quelle: WHS 2021)



Abbildung 53: Gewerblich genutztes Gebäude modernisierungsbedürftig
(Quelle: WHS 2021)

6.3 Wohnungsbedarf

Dem Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung und der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg für Schwäbisch Gmünd, welche eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung prognostizieren, zum Trotz besteht derzeit schon eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Um auch den zukünftigen Bedarf an Wohnraum in Schwäbisch Gmünd zu decken, sollte die Chance genutzt werden, die bei der Bestandsaufnahme festgestellten Leerstände und Potenzialflächen zu aktivieren, um Wohnraum in Innenstadtlage zu schaffen und dadurch die Notwendigkeit neuen Wohnraum im Außenbereich auszuweisen zu reduzieren.

Es sollte zum einen barrierefreier und günstiger Wohnraum für ältere Personen geschaffen werden, um diesen eine möglichst lange Nutzung ihrer Wohnung zu ermöglichen.

Zum anderen sollte auch bezahlbarer Wohnraum für junge Familien angeboten werden, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken.

6.4 Mögliche Konflikte mit Nutzungen

Durch die zentrale innerstädtische Lage des Untersuchungsgebiets treten zahlreiche lagebedingte Nutzungskonflikte zu Tage. Diese sind dadurch geprägt, die Bedarfe von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe mit denen des Wohnens in Einklang zu bringen. Auch die Funktion des Untersuchungsbereichs als Tor zur Innenstadt als Aufenthaltsort und Potenzial für neuen Wohn- und Kulturraum führt hier zu gegenläufigen Interessen. Weitere Konflikte zeigen sich beispielsweise auch bei der Zufahrt zu zentralen Lagen oder der Verfügbarkeit von Parkflächen im Zentrum. Lärmemissionen und Verkehr sind daher von zahlreichen Eigentümern bzw. Anwohnern in der Bürgerbefragung wiederholt angesprochen worden. Gleiches gilt für teilweise auftretende Verschmutzungen sowie mindergenutzten Flächen im öffentlichen Raum.

6.5 Störende und ortsfremde Gestaltung

Der Bereich um die Hauffstraße und Vogelhofstraße ist durch Einfamilienhäuser geprägt. Welche aufgrund ihres Baujahres Anfang des 20. Jahrhunderts sich als Erweiterungsbereich an die historische Altstadt anfügen und eine starke räumliche Identität aufweisen. Eine Ergänzung dazu bilden weitere erhaltene Wohn- und Geschäftsgebäude des 19. und des frühen 20. Jahrhunderts, wie das Bifora-Gebäude (Hauffstraße 2) oder das alte Zollamt (Josef-Bidlingmaier-Straße 4). Der Bahnhofplatz mit Bahngelände und ZOB bildet einen wichtigen Knotenpunkt des Öffentlichen Verkehrs und verknüpft den Untersuchungsraum mit der Altstadt. Dem gegenüber stehen Handels- und Gewerbegebäude, welche Ende des 20. Jahrhunderts im Zuge der Stadterweiterung errichtet wurden. Diese durchbrechen sowohl in ihrer Gebäudegestaltung als auch ihrer Nutzung den wohnlich-urbanen Charakter des Untersuchungsgebiets, der durch die Nähe zur Innenstadt geprägt ist. Gleichzeitig unterstreichen sie die derzeitige Hauptfunktion des Gebiets als Gewerbegebiet.

6.6 Defizite im öffentlichen Raum

Das Untersuchungsgebiet weist städtebauliche und funktionale Mängel auf. Es wird beispielsweise durch Gewerbegebäude und Hauptverkehrsstraße sowie große Flächen für Stellplätze geteilt. Aktuell sind der öffentliche Raum sowie die Begehbarkeit der Bürgersteige und der Querstraßen für Rollstuhlfahrende und Menschen mit Rollatoren oder Kinderwagen aufgrund der Höhenunterschiede und der Beschaffenheit des Bodenbelags erschwert.

Das zentral gelegene Untersuchungsgebiet wird seiner Bedeutung und Funktion als zentraler Eingang zur historischen Altstadt nicht gerecht. Es gibt wenig Gastronomie und Grünflächen sowie Plätze, die das Gebiet öffnen und beleben. Das Gebiet ist ausschließlich für den motorisierten Verkehr geplant, die Aufenthaltsqualität und Sicherheit der Fußgänger ist gering. Hierdurch ist ein deutlich geringeres Fußgängeraufkommen zu verzeichnen vor allem da das Gebiet stark durch motorisierten Verkehr frequentiert ist. Zusätzlich mindern Lärmemissionen der durchkreuzenden Bundesstraße die Aufenthaltsqualität deutlich.

Neben den fehlenden Wegeverbindungen innerhalb des Untersuchungsgebiets fehlen auch die Verbindungen zu den umliegenden Quartieren, wie z. B. zur Altstadt oder der Rems sowie dem Stadtgebiet südlich der Rems. Die bestehenden Wegebeziehungen sind hier kaum wahrnehmbar. Das Ziel der Stärkung der Wegebeziehungen und die räumliche Betonung von Achsen ist auch im Siegerentwurf des Ideenwettbewerbs EU-ROPAN 16 festgehalten. Zusammenfassend kommen die öffentlichen Flächen den heutigen Standards einer hohen Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit nur ungenügend nach. Das Quartier und die Innenstadt wirken zudem trotz der bestehenden Querverbindungen wenig vernetzt.



Abbildung 54: Fehlende Barrierefreiheit und Mängel im Straßenraum
(Quelle: WHS 2021)



Abbildung 55: Fußgänger und Radfahrer unfreundliche Gestaltung
(Quelle: WHS 2021)

6.7 Verkehr

Die ehem. Bundesstraße 29 (Lorcher Straße) durchquert und trennt das Untersuchungsgebiet in zwei Teile. Die Straße dient als direkte Zufahrtsstraße aus Richtung Stuttgart kommend in die Gmünder Innenstadt und erzeugt dadurch eine hohe Verkehrsbelastung. Die Lorcher Straße beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität der begleitenden öffentlichen Räume stark und bildet eine Barriere, die für Fußgänger nur an den wenig vorhandenen Fußgängerüberwegen sicher zu überqueren ist. Zudem wird die Aufenthaltsqualität entlang der Straße durch die hohen Geräuschemissionen durch den motorisierten Verkehr gemindert. Die Nebenstraßen weisen kein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf.

Zur Verfügung stehender Parkraum wird im Untersuchungsgebiet nicht gezielt gesteuert. Ein großer geschotterter Bereich dient als Parkfläche.

Eine Barrierewirkung Richtung Innenstadt besteht für Fahrradfahrer sowie für mobilitätseingeschränkte Personen mit Rollatoren, Rollstühlen oder Kinderwagen durch die Gestaltung der Gehwege und Überquerungen hauptsächlich an der Lorcher Straße aber auch in den Nebenstraßen in Richtung Rems. Zudem sind Höhenunterschiede im Gelände durch steile, wenig befestigte Wege zu bewältigen. Dies gilt insbesondere im Bereich Richtung Rems.

Für Fahrradfahrer sind keine Fahrradabstellanlagen entlang der Straßen sowie an öffentlichen Plätzen aufzufinden.



Abbildung 56: Stark befahrene B29
(Quelle: WHS 2021)



Abbildung 57: B29 und parkende Pkw
(Quelle: WHS 2021)

6.8 Klimaschutzpotenziale und Anpassungsbedarfe an den Klimawandel und die ökologische Erneuerung

Klimaschutzpotenziale ergeben sich vor allem aus der energetischen Erneuerung der vorhandenen Gebäudesubstanz im Untersuchungsgebiet. Wie bereits dargestellt existiert im Untersuchungsgebiet eine Vielzahl von Gebäuden mit Modernisierungsbedarfen. Insbesondere im Bereich der energetischen Modernisierungen ergeben sich Verbesserungspotenziale, die langfristig auch als Klimaschutzmaßnahmen angesehen werden können. Durch eine Reduktion des Primärenergiebedarfs und der Transmissionsverluste kann ein Beitrag zur Nachhaltigkeit im Gebäudebestand geleistet werden. Ergänzt werden kann dies durch die Möglichkeiten der regenerativen Energieerzeugung durch Solar und/oder Geothermie.

Durch die Aktivierung der vorhandenen Leerstände sowie untergenutzter Grundstücksflächen wird eine flächensparende Entwicklung der Stadt Schwäbisch Gmünd ermöglicht und verhindert, dass weitere Flächen im Außenbereich entwickelt werden müssen, um weiteren Wohnraum bereitstellen zu können.

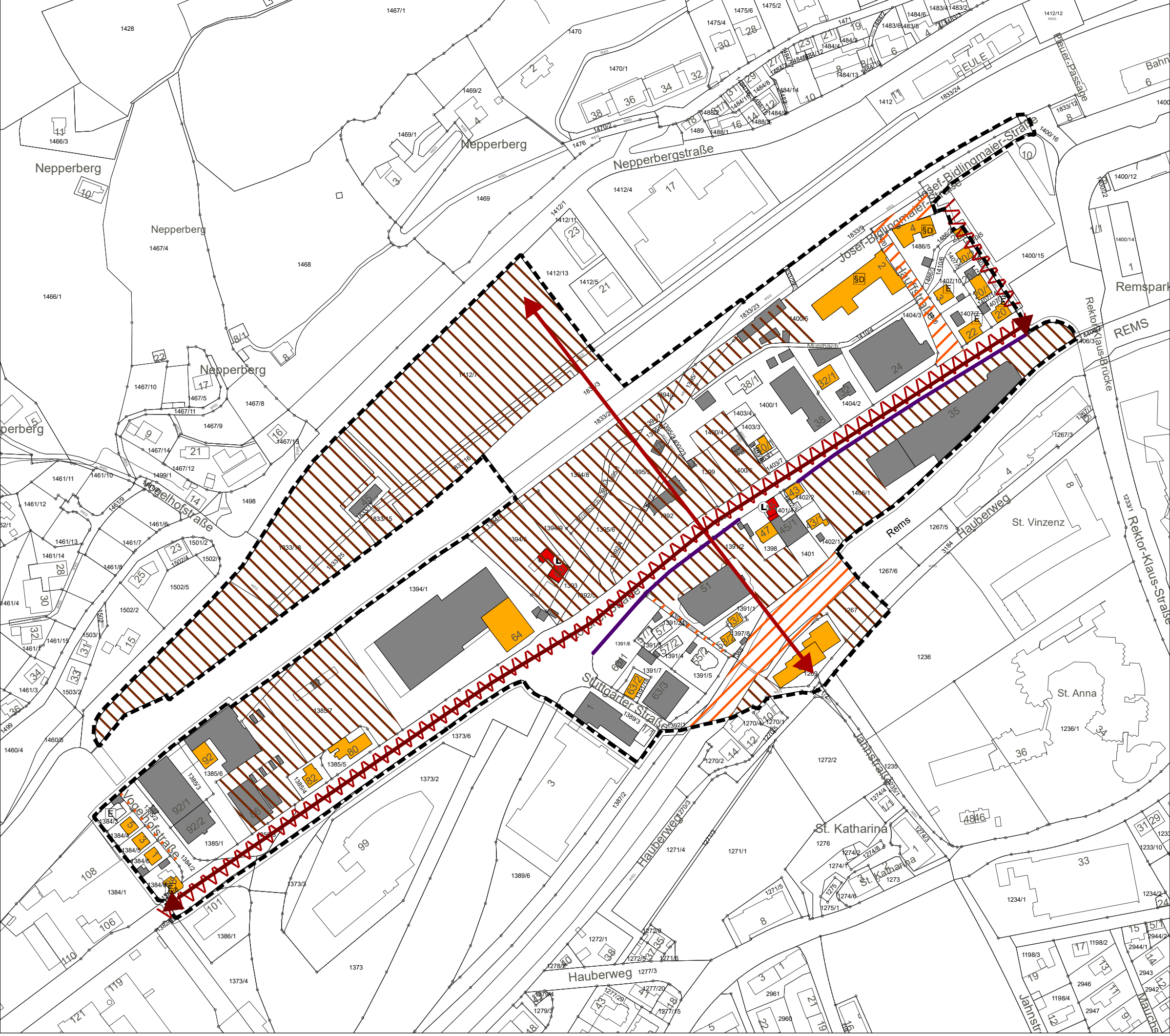
Einen Beitrag im Bereich nachhaltige Mobilität kann mit der Umgestaltung der Straßenräume im Untersuchungsgebiet geleistet werden. Durch diese Maßnahmen besteht die Möglichkeit, klimafreundliche Verkehrsarten zu fördern.

Im Bereich grüne Infrastruktur gilt es zum einen durch Dachbegrünung, aber auch im Rahmen der Umgestaltung des öffentlichen Raums, die vorhandenen Grünflächen und -elemente zu qualifizieren. In den Neuordnungsbereichen soll mit geringer Versiegelung gestaltet werden, um Starkregenereignisse in ihrer Wirkung zu mildern.

Des Weiteren ist eine übermäßige Versiegelung auch in Bezug auf die Vermeidung innerstädtischer Hitzeinseln, aufgrund einer stärkeren Erhitzung bei Sonneneinstrahlung zu prüfen.

Hinsichtlich der blauen Infrastruktur wäre eine abschnittsweise Entdohlung und Renaturierung des Mühlbachs anzudenken. Ebenso ist der Erhalt und die Gestaltung der Grünzonen an der Rems erstrebenswert.

Durch die Nachbarschaft aus Gewerbe, Industrie und Wohnen sind Nahwärmepotenziale vorhanden, die gehoben werden könnten.



Stadt Schwäbisch Gmünd

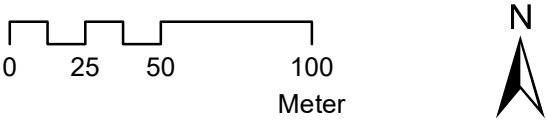
Vorbereitende Untersuchungen
"Westliches Stadttor"

Städtebauliche Mängel
und Missstände

- Modernisierungsbedürftiges Gebäude
- Gebäude mit substanziellen Mängeln
- Mangel im Straßenraum/
öffentlicher Raum
- mindergenutzter Bereich
- Fehlende Raumkanten
- Leerstand
- Fehlende Beziehung/Wege-
verbindung
- Mangelhafte nachhaltige Mobilität
- Lärm und Emissionen

Nachrichtlich:

- Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
- Erhaltenswertes/Stadtbild
prägendes Gebäude



7. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen mit der Schwäbisch Gmünd unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen; es dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im städtebaulichen Gefüge und ist bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs- / Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt Schwäbisch Gmünd durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert.

Die Zielstellungen und Lösungsansätze sind während der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit den Bürgerinnen und Bürgern in weiteren Beteiligungsverfahren zu diskutieren und weiter zu entwickeln.

Das vorgeschlagene gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept basiert auf den Auswertungen der vorliegenden Bestandsaufnahme bzw. der Konflikthanalyse und nennt Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände. Es ist außerdem eng mit verschiedenen bereits vorhandenen Konzepten und Untersuchungen verzahnt.

Hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Raum werden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nur grobe Ansatzpunkte aufgezeigt und Maßnahmen vorgeschlagen:

Gestaltung des öffentlichen Raums

Eine der zentralen Aufgaben wird die umfassende Umgestaltung der öffentlichen Flächen sein, sodass diese in Zukunft den Anforderungen, die an Flächen im sehr zentral zur Innenstadtbereich gelegenen Bereich gestellt werden, wie beispielsweise Barrierefreiheit oder eine hohe Aufenthaltsqualität, erfüllen. An verschiedenen Stellen soll daher der öffentliche Raum attraktiver und sicherer gestaltet werden, zum Beispiel durch Verkehrs- und Freiflächen sowie Platzgestaltungsmaßnahmen.

Um die bisher wenig vorhandenen Grünflächen zu stärken, soll der Bereich der Josef-Bidlingmaier-Straße und die Hauffstraße zur Verbesserung und Stärkung der grünen Infrastruktur neugestaltet werden. Vorab ist die Förderfähigkeit zu prüfen und herzustellen, bspw. durch eine dingliche Sicherung.

Im Zuge der Umgestaltung der Nebenstraßen sollten Planungen zu Grünflächen und Neupflanzungen der übrigen Straßen und Wege, vor allem entlang der Lorcher Straße, eingeplant werden.

Um die Belange von Menschen mit Einschränkungen, wie z.B. Mobilitätsbeeinträchtigung, zu berücksichtigen und möglichst weitreichende Barrierefreiheit zu erreichen, könnte über die Erneuerung des Bodenbelags und die Einebnung von Höhenunterschieden nachgedacht werden.

Allgemein handelt es sich bei dem Gebiet zwischen Rems und Bahnlinie entlang der Lorcher Straße um Flächen mit großen städtebaulichen Potenzialen, da diese bereits verkehrsgünstig erschlossen sind und für die verschiedenste Nutzungen denkbar wären.

Stärkung von Wege- und Quartiersverbindungen

Hier sind vor allem die Straßenräume und Wege bzw. Querverbindungen der Lorcher Straße, Stuttgarter Straße, Wege zur Rems und eine sichtbare Verbindung zum ZOB und der Innenstadt zu nennen, welche umfassend aufgewertet werden sollen, um eine wahrnehmbare Wohnumfeldverbesserung zu erzielen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet ist die Schaffung einer einheitlichen, barrierefreien Gestaltung der Bodenbeläge zu empfehlen. Des Weiteren sind die Wegeverbindungen des Nepperbergs – Rems – Innenstadt zu stärken, um die Innenstadt über das Westliche Stadttor zu vernetzen. Dies würde die Beziehung zwischen Westlichem Stadttor und Innenstadt öffnen und stärken. Neben der Stärkung der Wegeverbindungen sollte ein Schwerpunkt bei der Umgestaltung öffentlicher Flächen darin bestehen, das Untersuchungsgebiet im Sinne der nachhaltigen Mobilität auszubauen und über Rad- und Fußwege auch mit anderen innerstädtischen Quartieren, wie z. B. der Vogelhofsiedlung oder dem Nepperberg sowie dem Quartier auf der anderen Rems-Seite (Hauberweg) zu vernetzen. Hierfür wird die Stärkung der Wegebeziehungen und die räumliche Betonung von Achsen angestrebt, welche sich im Kreuz der Nord-Süd-Verbindung realisieren lässt.

Weiter ist die Verbindung zum Bahnhof und ZOB zu stärken. So können Anreize für die Nutzung des ÖPNV geschaffen werden. Hierbei ist die Neustrukturierung und Umnutzung baulich vorgenutzter Brachflächen wie Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie untergenutzter Flächen für andere Nutzungen, zu zentrumsnahe Wohnneubau, Gemeinbedarfseinrichtungen und hochwertige Dienstleistungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Haltepunkten des öffentlichen Verkehrs (Bahnhof/ZOB) und Innenstadt zu realisieren.

Stärkung des Wohnstandortes

Ein besonderer Aspekt der geplanten Sanierung ist die Verbesserung der Wohnsituation unter Berücksichtigung der Erhaltung des vertrauten Umfelds der Bürgerinnen und Bürger.

Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich zwei wichtige denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäude, welche jedoch einen starken Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen. Einer der wichtigsten Bestandteile des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist daher die Modernisierung und Instandsetzung dieser sowie der übrigen sanierungsbedürftigen Gebäude.

Die Modernisierung der Gebäudesubstanz sowie die Umgestaltungen im öffentlichen Raum sollen ein lebendiges Quartier schaffen. Eine Nutzungsintensivierung und Aktivierung leerstehender Flächen stärken den Einzelhandel im innerstädtischen Bereich und können außerdem Einkaufszentren auf der grünen Wiese vermeiden. Zugleich leisten die Sanierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Angebots an zeitgemäßem innerstädtischem Wohnraum.

Bebaute Grundstücke mit teilweise untergenutzten oder leerstehenden Gebäuden sind für die Wohnnutzung neu zu ordnen und Hofflächen angemessen zu gestalten. Hierbei entscheidend ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Das vorhandene Potenzial an Bauflächen im Innenbereich sollte in Zukunft gegenüber Neuausweisungen von Bauflächen im Außenbereich vorrangig ausgeschöpft werden. Dies hätte zum Vorteil, dass Kostenersparnisse gegenüber Neuerschließungsmaßnahmen erzielt werden können. Hierzu ist eine frühzeitige und kontinuierlich weiterzuführende Einbindung der Grundstückseigentümer zu empfehlen. Die Nutzung von Potenzialflächen beispielsweise für Wohnzwecke im Innenbereich hätte den Vorteil, dass die kurzen Wege im zentralen Bereich erhalten und gefördert werden könnten.

Eine Wohnungsnachfrage, insbesondere nach barrierefreiem Wohnraum, innerhalb der Stadt Schwäbisch Gmünd ist vorhanden. Unter Berücksichtigung des steigenden Altersdurchschnitts in der Stadt ist es sinnvoll, Wohnraum durch Modernisierungsmaßnahmen barrierefrei oder -arm zu gestalten. Ziel ist die Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum für alle Generationen.

Ufergestaltung Rems

Am Rande des Untersuchungsgebiets fließt die Rems, welche aktuell wenig im öffentlichen Raum integriert ist. Durch Stärkung der Aufenthaltsqualität an der Rems und im öffentlichen Raum, wird das Ziel verfolgt, Begegnungsräume und Begegnungsstätten zu schaffen sowie das Wohn- und Arbeitsumfeld durch Umgestaltungsmaßnahmen von Straßen- und Platzräumen zu verbessern und die blaue-grüne Infrastruktur zu erhalten sowie multifunktionale Grün- und Freiräume zu qualifizieren.

Tabelle 10: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Anzahl der Wohneinheiten, die durch ...	Anzahl der WE absolut
Neubau geschaffen werden sollen	440
Umnutzung geschaffen werden sollen	10
Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen	5
Umfassende Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden sollen	20
Gesamt	475

7.1 Entwicklungs- und Sanierungsziele

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und für die weitere planerische Vorbereitung.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende **Sanierungsziele** angestrebt:

Allgemeine Struktur:

- Etablierung einer städtebaulichen Scharnierfunktion zwischen Weststadt und Innenstadt
- Erlebbarmachen der Rems, auch durch Entfernen der Barrieren und Schaffen neuer Verbindungen zwischen Nepperberg, über bzw. unter den Bahngleisen der Remsbahn, über die Rems bis zum Siechenberg
- Städtebauliche Adressbildung mit kleinteiliger Parzellierung
- Entmischung störender Gemengelagen und evtl. Auslagerungen
- Nutzungsdurchmischung mit vornehmlich geschlossener Bebauung, aufgrund der vorhandenen Umgebungsstrukturen (Lärmemittenten)

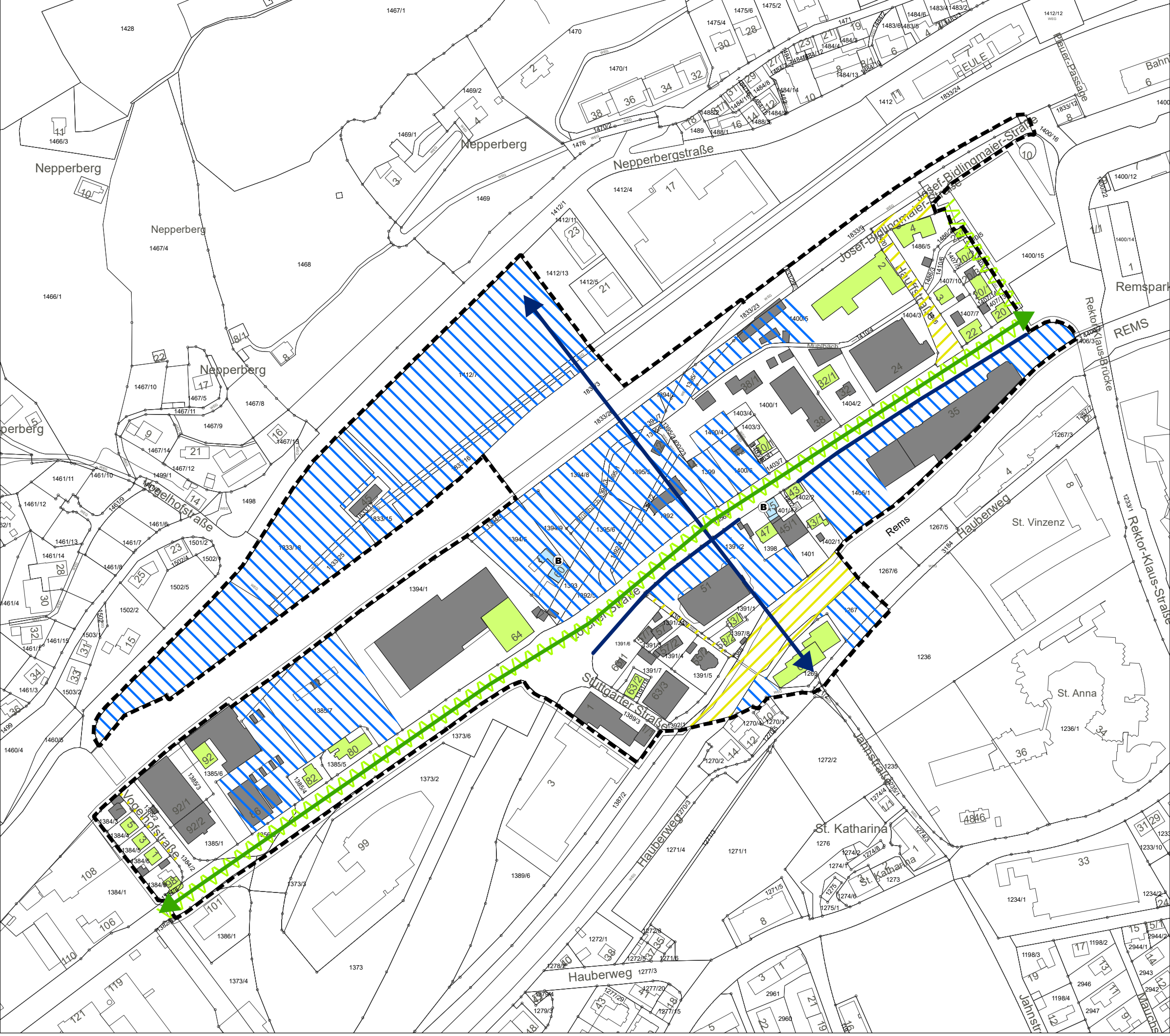
Wohnen und Arbeiten:

- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgenutzter Brachflächen, insbesondere Industrie-, Gewerbe- und Bahnbrachen (Konversionsflächen), für andere Nutzungen, z. B. den Wohnungsneubau, Gewerbeeinheiten und hochwertige Dienstleistungen
- Schaffung von Wohnraum, insbesondere durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien

- Stabilisierung und Aufwertung des bestehenden Gewerbegebietes (nördlich der Bahngleise) unter zukunftsorientierten Rahmenbedingungen
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel sowie Erweiterung der vorhandenen Jugendmeile in das Gebiet
- Ergänzung des Angebotes in Neubauten zur Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur mit passenden Raumkanten, unter Berücksichtigung von Ausbau und Aufwertung der Handels- und Dienstleistungsfunktionen
- Neustrukturierung unter Erhalt und Stärkung des örtlichen Gewerbes / Arbeitsstätten
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Baulückenschließung. Partielle Neuordnung, Umnutzung und bauliche Nachverdichtung bisher untergenutzter Bereiche; mit Schwerpunktsetzung südlich der Lorcher Straße
- Soweit erforderlich, Rückbau nicht mehr zu erhaltender Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung
- Schaffung von Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge und weiteren Erhöhung der öffentlichen Dienstleistungseffizienz

Mobilität und Umwelt:

- ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern nachhaltige Mobilität, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe und Energieeffizienz im Altbaubestand in den festgelegten Gebieten
- Aufwertung und Erweiterung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen, insbesondere entlang der Rems
- Verbesserung der städtebaulichen Qualität durch Umgestaltungsmaßnahmen von Straßen- und Platzräumen sowie Begrünungsmaßnahmen und die Möglichkeit dadurch Verbindungen von Nord nach Süd zu schaffen
- Verbesserung der Stellplatzsituation
- Verbesserung des Radverkehrsnetzes

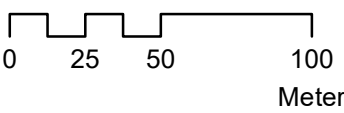


Stadt Schwäbisch Gmünd

**Vorbereitende Untersuchungen
"Westliches Stadttor"**

**Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches Entwicklungs-
konzept**

- Umfassende bauliche und ener-
getische Gebäudemodernisierung
- Umfassende Gebäudemodernisie-
rung, ggf. Abbruch und Neubau
- Ausbau und Neugestaltung
des Straßenraums/öffentlicher
Raum
- Nutzung von Potenzialflächen
- Schaffung einer Raumkante
- Behebung eines Gebäudeleer-
stands/einer Unternutzung
- Herstellung einer Beziehung/-
Wegeverbindung
- Ausbau nachhaltige Mobilität
- Verbesserung der Lärm- und
Abgasemissionen



8. Maßnahmenprogramm

8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

8.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist eine flächenhafte Neuordnung der Grundstücke nicht auszuschließen. Hierzu können auch vorbereitende Grunderwerbe erforderlich werden.

Die geplante Neuordnung wird im Zuge der Sanierung weiter präzisiert werden. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB oder der Erwerb bzw. Tausch von Flächen ausreichend sein wird.

8.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Aufgrund der Sanierungsziele und möglicher städtebaulicher Veränderungen gilt es im weiteren Verlauf der Sanierung zu prüfen, ob Betriebe gegebenenfalls an anderer Stelle ihre Tätigkeit fortsetzen können. Hierbei ist auf eine enge Abstimmung mit dem betreffenden Gewerbe zu achten. Die Durchführung der Neuordnungsmaßnahmen und teilweise auch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann den Umzug von Bewohnern erfordern.

Auf die Ausführungen zum Sozialplan wird hierbei verwiesen.

8.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen

Zur Verwirklichung der Neuordnung ist auch der Abbruch einzelner Gebäude zur Vorbereitung einer Grundstücksneuordnung und Neubebauung entsprechend den städtebaulichen Zielen, erforderlich. Dies wird im Verlauf der Sanierungsdurchführung noch weiter präzisiert.

8.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Zur Verbesserung der Handels- und Dienstleistungsstruktur ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Dies bedingt eine Änderung der Erschließungsanlagen. In den Neuordnungsbereichen kann die ergänzende Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlich werden. Zur Verbesserung der Parkraumsituation sind Parkplätze und / oder Parkierungsbauwerke herzustellen.

8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

Sofern wirtschaftlich vertretbar, können Gebäude in erneuerungsbedürftigem, aber erhaltungswürdigem Zustand umfassend modernisiert und instandgesetzt werden.

Insgesamt ist der städtebaulich gebotene Zustand, insbesondere der Wohngebäude entsprechend ihrer Funktion und der das Ortsbild prägenden Bedeutung herzustellen. Durch die Gebietsbegehung konnte bei einer Vielzahl der Gebäude ein deutliches Modernisierungspotenzial festgestellt werden.

Zur Verbesserung der Wohnsituation im Gebiet wird auch die massive und nachhaltige Ausweitung des Wohnraumangebotes angestrebt.

8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

In Entsprechung des Wohnraumbedarfs werden in verschiedenen Arealen auf Grund der Neuordnung mehrere Neubauten entstehen. Die geplante Auslagerung der gewerblichen Betriebe bietet Flächen für neue Gebäude und attraktiven Wohnraum im Gebiet.

8.2.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Im Rahmen der Verbesserung der sozialen Infrastruktur ist der Neubau einer Kindertagesstätte bzw. Kindergartens denkbar. Im Laufe der Sanierung wird die Maßnahme weiter untersucht und präzisiert, um eine Neubebauung bei Bedarf zu veranlassen.

9. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Sanierungsziele oben).

Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraumes und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z.B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist stets darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Gemeinde angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen.

Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

10. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

10.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die städtebaulichen Missstände (Funktions- und Substanzmängel) wurden, ebenso wie die zu verfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen vorstehend aufgezeigt. Aus der Beteiligung der Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden und sonstiger Nutzungsberechtigter hat sich eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft für die Erreichung der angestrebten Zielsetzungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Realisierung der nach diesem Bericht und dem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept angestrebten Sanierungsmaßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet. Aus dieser wurde der für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Förderrahmen abgeleitet.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 13,4 ha auf. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nicht sinnvoll zu sein, da die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich nahezu gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt sind.

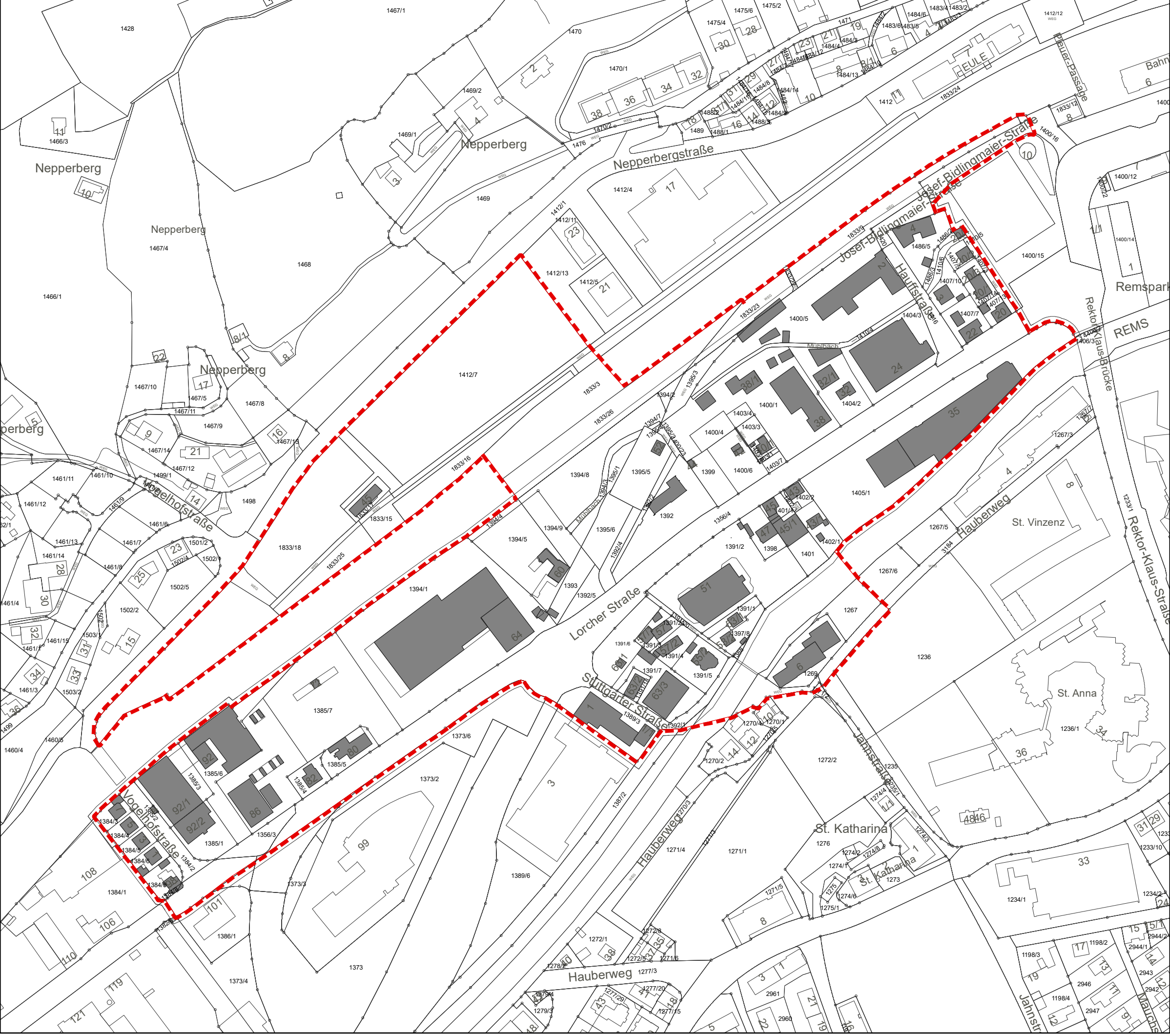
Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Kommune befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann. Bei dem bewilligten Fördervolumen von 2,833 Mio. € ist hinsichtlich des Mitteleinsatzes zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt, die weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Gebietes durch geeignete Maßnahmen / Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Westliches Stadttor“ vorgesehenen Maßnahmen mit dem beantragten Förderrahmen und der Ausbildung von Prioritäten zügig begonnen werden können.

Um das Defizit zwischen benötigtem und bewilligtem Förderrahmen auszugleichen, ist mittelfristig eine Aufstockung des bewilligten Förderrahmens zu beantragen. Ebenso ist die Möglichkeit des Einsatzes von Fördermitteln aus anderen Programmen (z. B. zur energetischen Verbesserung von Gebäuden), sowie steuerliche Vergünstigungen (§ 7h EStG) zur weiteren Finanzierung fortlaufend und im Einzelfall zu prüfen.

Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollte kurzfristig gefasst werden, um die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die Verwendung der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel rechtssicher umsetzen zu können. Im weiteren Verfahren der Sanierung wären dann die Betroffenen auch durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, mittels Einzelgesprächen und Informationsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren weiter zu unterrichten, um die bestehende Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung und bei den Beteiligten weiter zu verbessern.

Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan und ist deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet.

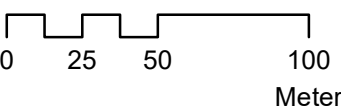


Stadt Schwäbisch Gmünd

Vorbereitende Untersuchungen
"Westliches Stadttor"

Vorschlag zur Abgrenzung
des Sanierungsgebietes

 Gebietsabgrenzung
(ca. 13,4 ha)



10.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum ca. 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Die Programmaufnahme erfolgte zum 01.01.2022.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 31.12.2034 festgelegt werden.

Kann die Sanierung – wider Erwarten – nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

10.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wahl Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches bzw. umfassendes Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „klassischen / umfassenden Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen / umfassenden Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

„Klassisches / umfassendes“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),

- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

„Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Sind die Voraussetzungen für eine Sanierungsdurchführung im „vereinfachten Verfahren“ gegeben, so stehen der Kommune hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;
- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Kommune die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen / umfassenden“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
- Entwicklung untergenutzter Bereiche für Wohnen durch Nachverdichtung,
- Erhalt und Ausbau der gewachsenen Versorgungsstrukturen,
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung; unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte.

Variante 1: „Klassisches / umfassendes Verfahren“

Neben den bereits im Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd befindlichen Grundstücksflächen werden zur Aufwertung des öffentlichen Raums eventuell Grundstücke bzw. Teilflächen zu erwerben sein. Aus diesem Grunde wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 u. 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Die im investiven Bereich geplanten privaten Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich.

Umfangreiche durch die Stadt Schwäbisch Gmünd durchzuführende Grundstücksneuordnungen oder Umlegungsmaßnahmen, die zu einer besseren Ausnutzung oder Bebaubarkeit und damit zu einer Bodenwerterhöhung führen würden, sind vorstellbar. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke kann somit erwartet werden.

Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Schwäbisch Gmünd“ erforderlich. Es wird daher empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im klassischen / umfassenden Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen.

Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung in dieser Form zu beschließen.

Entwurf Sanierungssatzung

Aufgrund des § 142 Abs.1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd folgende

S a t z u n g

über die förmliche Festlegung

des „Sanierungsgebietes Westliches Stadttor“

in Schwäbisch Gmünd

beschlossen.

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend näher beschriebenen Sanierungsgebiet liegen städtebauliche Missstände nach §136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 13,4 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Westliches Stadttor“.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem Lageplan „Westliches Stadttor“ des Amts für Stadtentwicklung mit Datum vom 13.03.2025. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan

Schwäbisch Gmünd, den XX.XX.2025

Richard Arnold

Oberbürgermeister

11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal 250,00 € / m² nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Schwäbisch Gmünd wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 7,341 Mio. €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Kommune Schwäbisch Gmünd neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 2,833 Mio. € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden sanierungsbedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

Sanierungsbedingte Ausgaben	TEUR – gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen	191
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung Bauleitplanung, Fachgutachten, Wertgutachten, Öffentlichkeitsarbeit, Sanierungsschild usw.	190
3. Grunderwerbe Grunderwerbe v.a. entlang Lorcher Straße	1.510
4. Ordnungsmaßnahmen Straßen- und Platzgestaltungen, mehrere Abbrüche, Quartiersgarage	5.150
5. Baumaßnahmen Private Modernisierungen, Kindertagesstätte	800
6. Sonstige Maßnahmen Betriebsverlagerungen (ggf.)	150
7. Sanierungsträger	350
Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt	8.341
II. Sanierungsbedingte Einnahmen	TEUR – gesamt –
Grundstückserlöse / Wertansätze	800
Ausgleichsbeträge	0
Sonstige Einnahmen	200
Einnahmen Gesamt	1.000

III. Förderrahmen	TEUR – gesamt –
Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen	2.833
Benötigter Förderrahmen	7.341

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg über das Regierungspräsidium zu senden. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

12. Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Westliches Stadttor“ vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd, insbesondere Zustimmung zum gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.
2. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitraum.
4. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
5. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z. B. Sanierungsbroschüre, u. a.).

13. Anlagen

Anlage 1: Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.10.2024

Anlage 2: Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Referat 91 - Geowissenschaftliches Landeservicezentrum vom 17.10.2024

Anlage 3: Stellungnahme Deutsche Bahn AG – DB Immobilien vom 17.10.2024

Anlage 4: Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 25.10.2024

Anlage 5: Stellungnahme Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd, Tiefbauamt und Eigenbetrieb Stadtentwässerung vom 30.10.2024

Anlage 6: Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 83.1 Inventarisierung vom 31.10.2024

Anlage 7: Stellungnahme Landratsamt Ostalbkreis - Baurecht und Naturschutz vom 30.10.2024

Rott, Heike (WHS/SB4)

Von: B.Beck@telekom.de
Gesendet: Freitag, 11. Oktober 2024 08:20
An: Rott, Heike (WHS/SB4)
Betreff: Schwäbisch Gmünd San Westliches Stadttor | Südwest22_2024_126575
Anlagen: Lap Schwäbisch Gmünd San Westliches Stadttor.zip

Kategorien: DocuWare

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.

Aus den beigelegten Plänen sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Beck

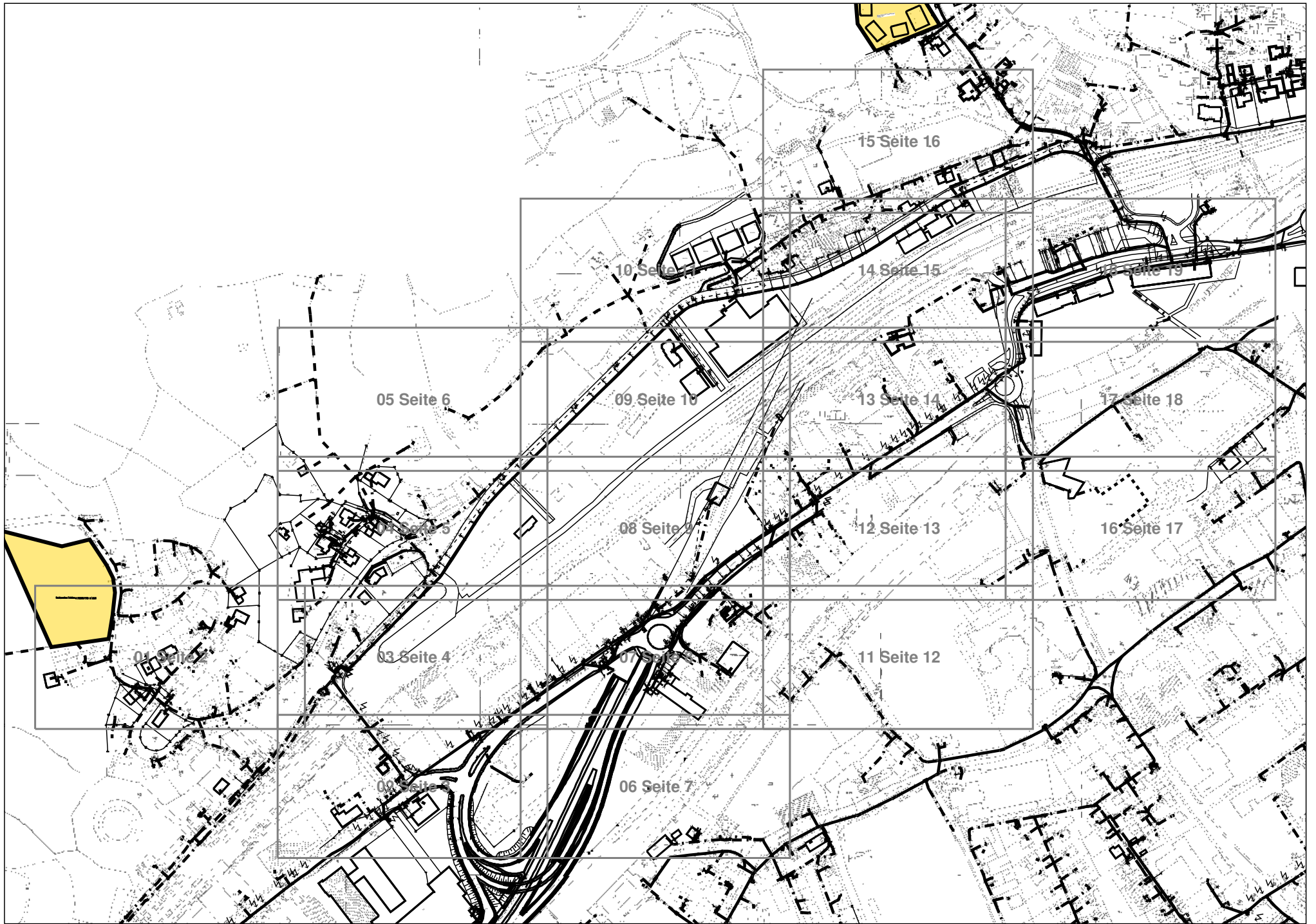
Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Südwest
Dipl.Ing. (FH) Bernd Beck
PTI 22 Referent B1
Blumenstr. 8 - 14, 70182 Stuttgart
+49 711 999 - 2138 (Tel.)
+49 170 926 1466 (Mobil)
E-Mail: b.beck@telekom.de
www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

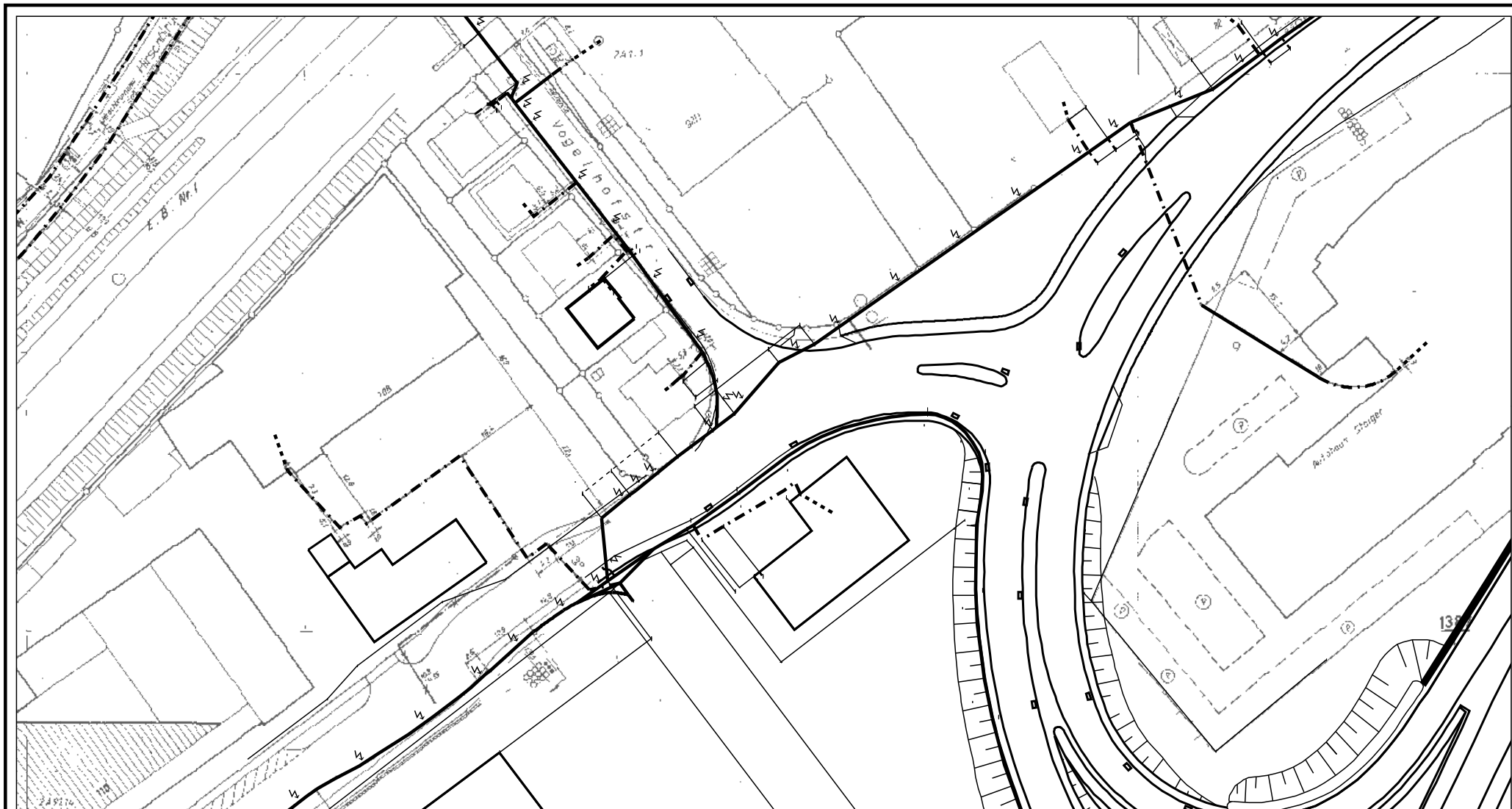
Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

Grosse Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

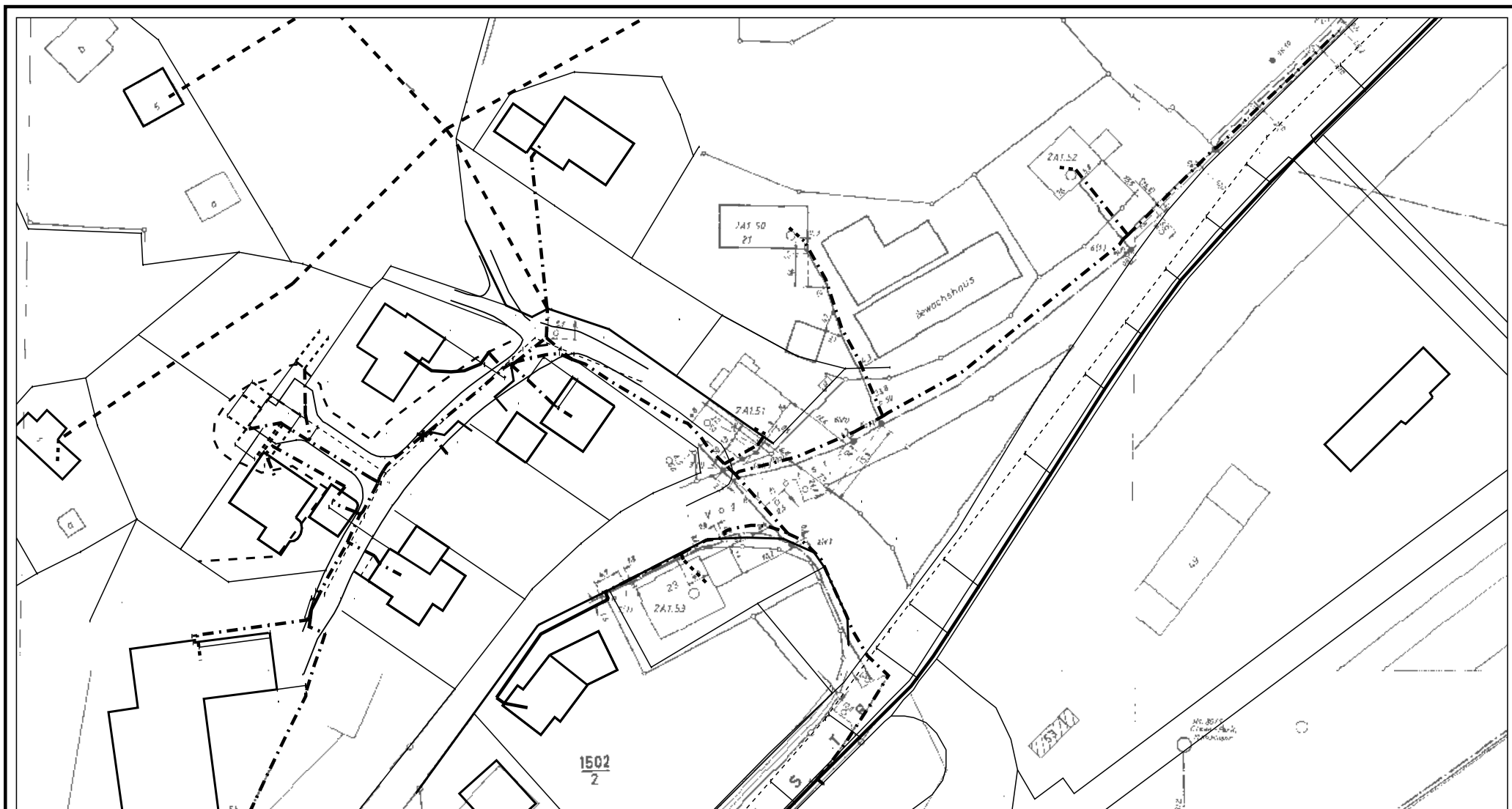




	AT/Vh-Bez.:		Kein aktiver Auftrag								
	AT/Vh-Nr.:		Kein aktiver Auftrag		AsB	7, 2					
	TI NL	Südwest			VsB				Sicht	Lageplan	
Bemerkung:	PTI	Stuttgart			Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0			Maßstab	1:1000	
	ONB	Schwäbisch Gmünd			Datum	11.10.2024			Blatt	2	



T	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	7, 2		
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht	Lageplan
	Bemerkung:	PTI	Stuttgart	Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab 1:1000
		ONB	Schwäbisch Gmünd	Datum	11.10.2024	Blatt 3



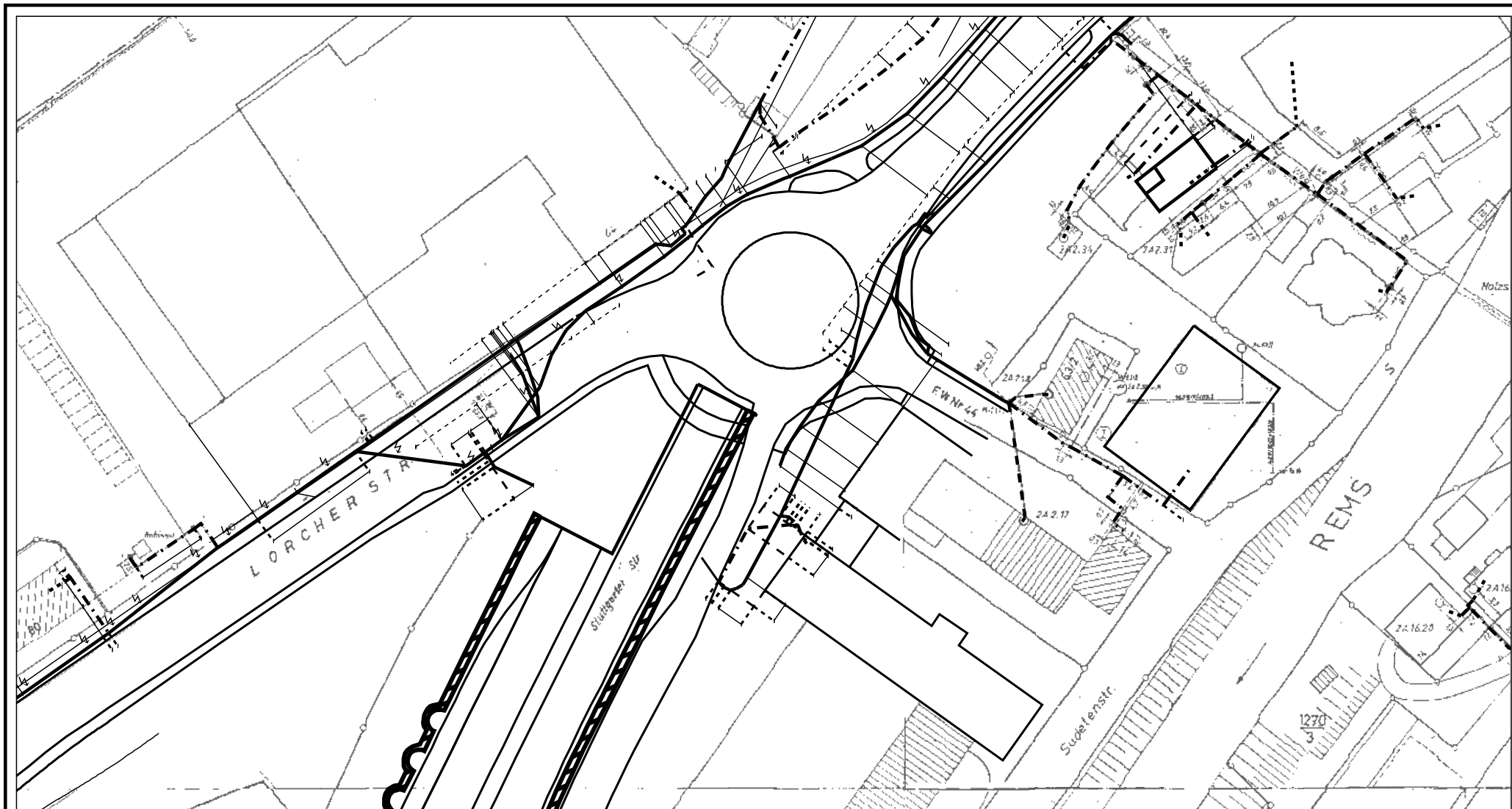
	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	7, 2		
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht	Lageplan
	PTI	Stuttgart	Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab	1:1000
Bemerkung:	ONB	Schwäbisch Gmünd	Datum	11.10.2024	Blatt	5



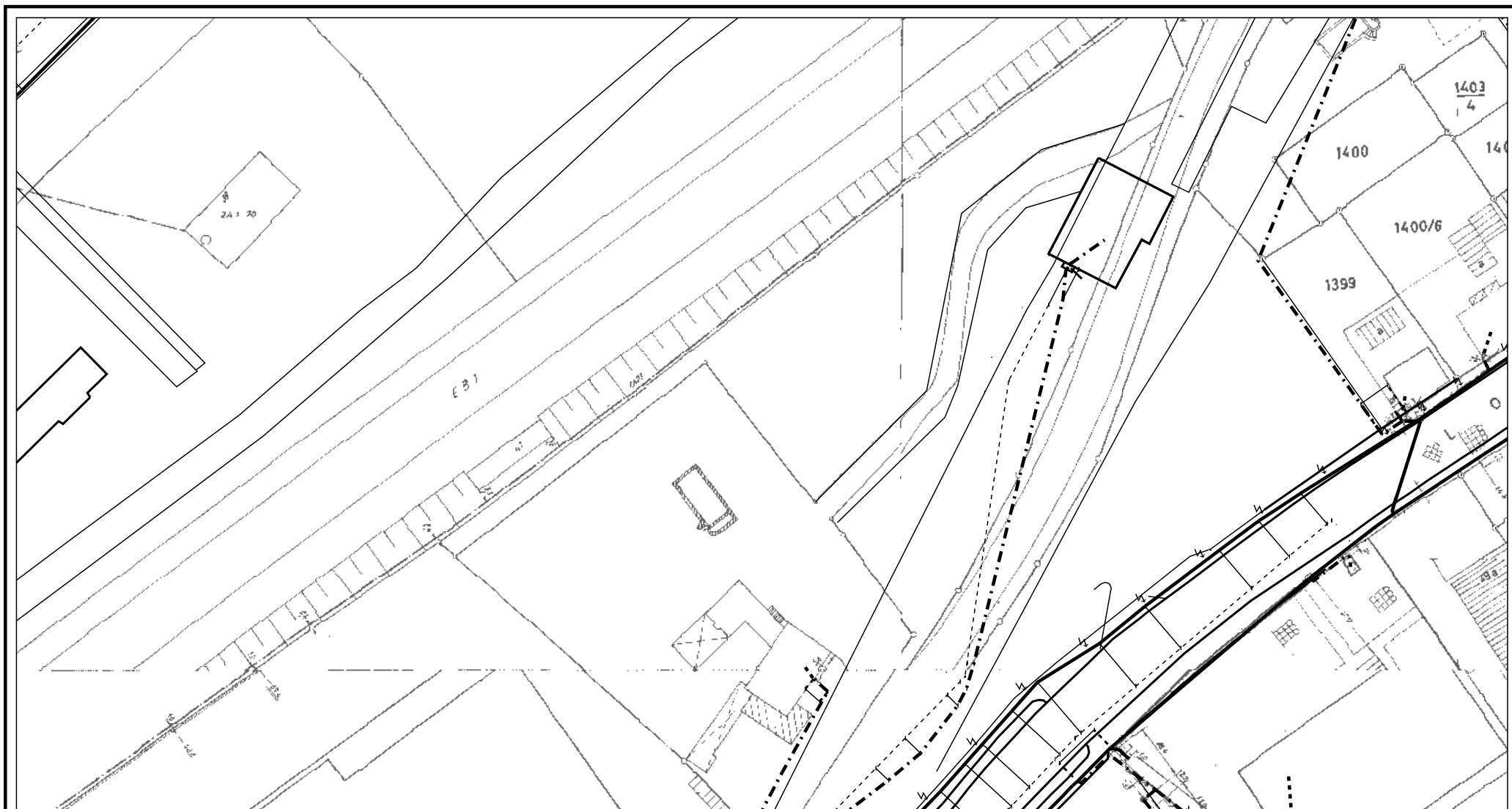
	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	7, 2		
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht	Lageplan
	PTI	Stuttgart	Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab	1:1000
Bemerkung:	ONB	Schwäbisch Gmünd	Datum	11.10.2024	Blatt	6



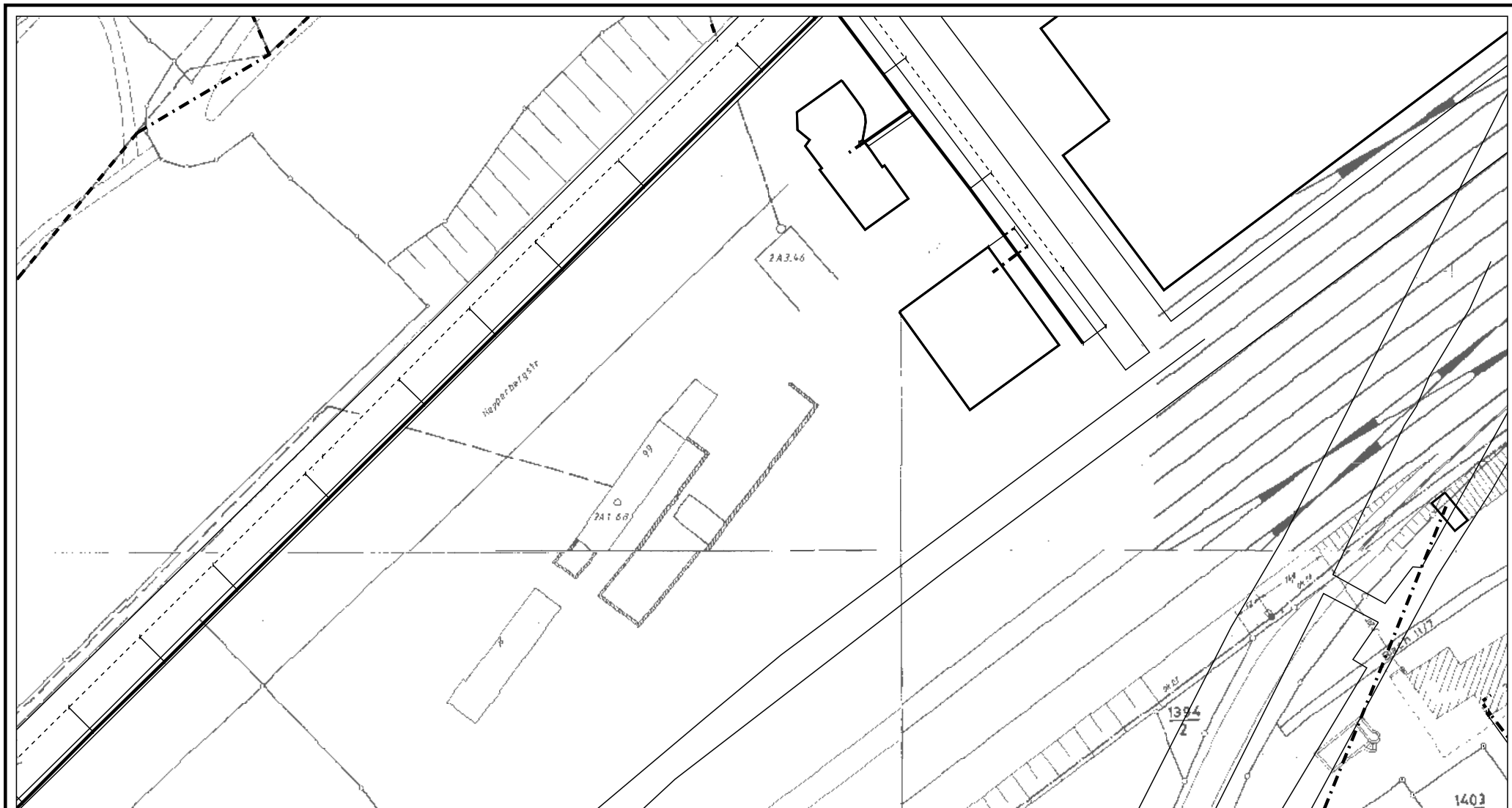
	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	7, 2		
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht	Lageplan
	Bemerkung:	PTI	Stuttgart	Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab 1:1000
		ONB	Schwäbisch Gmünd	Datum	11.10.2024	Blatt 7



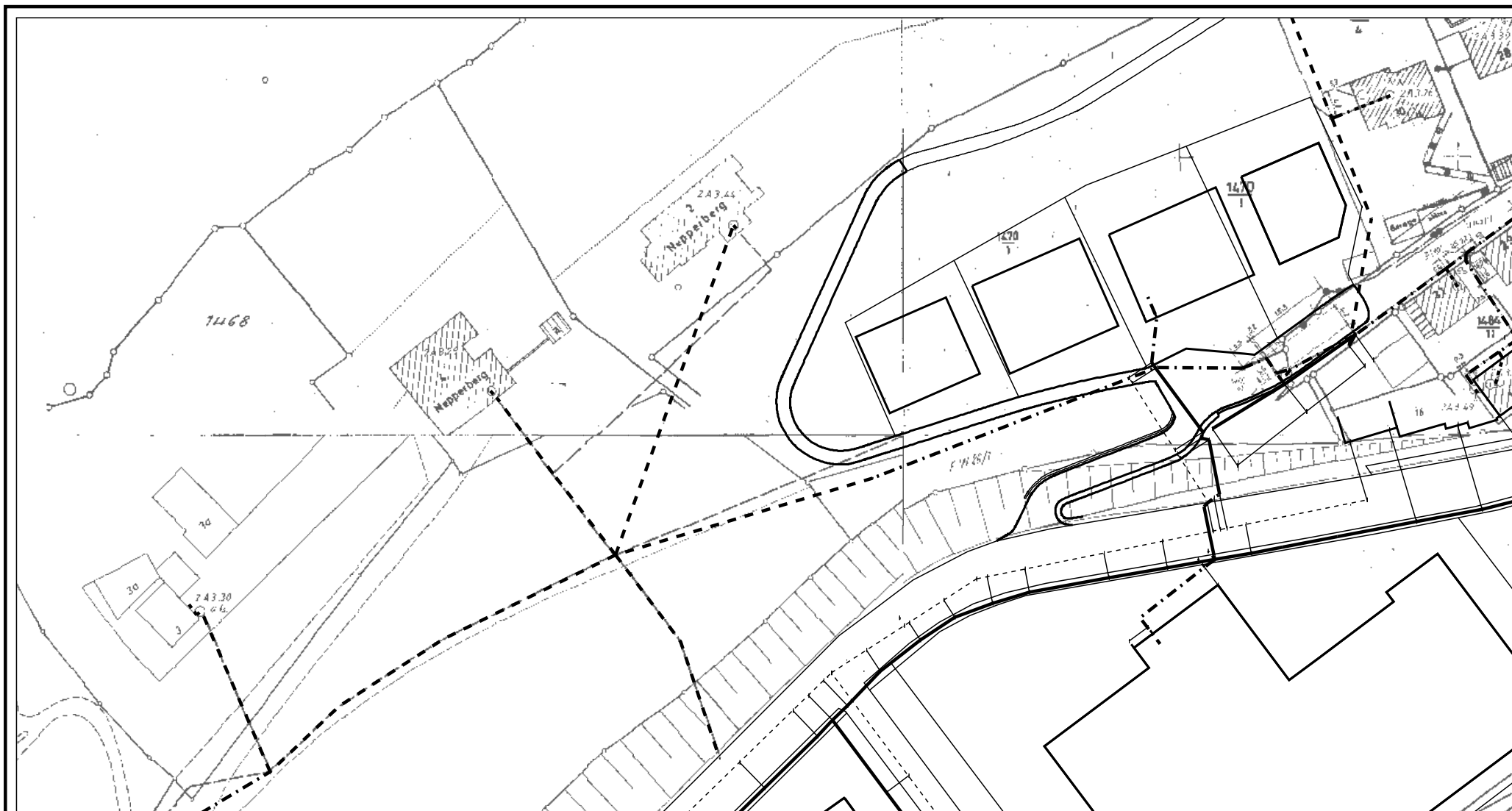
	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	7, 2		
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht	Lageplan
	Bemerkung:	PTI	Stuttgart	Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab 1:1000
	ONB	Schwäbisch Gmünd	Datum	11.10.2024	Blatt	8



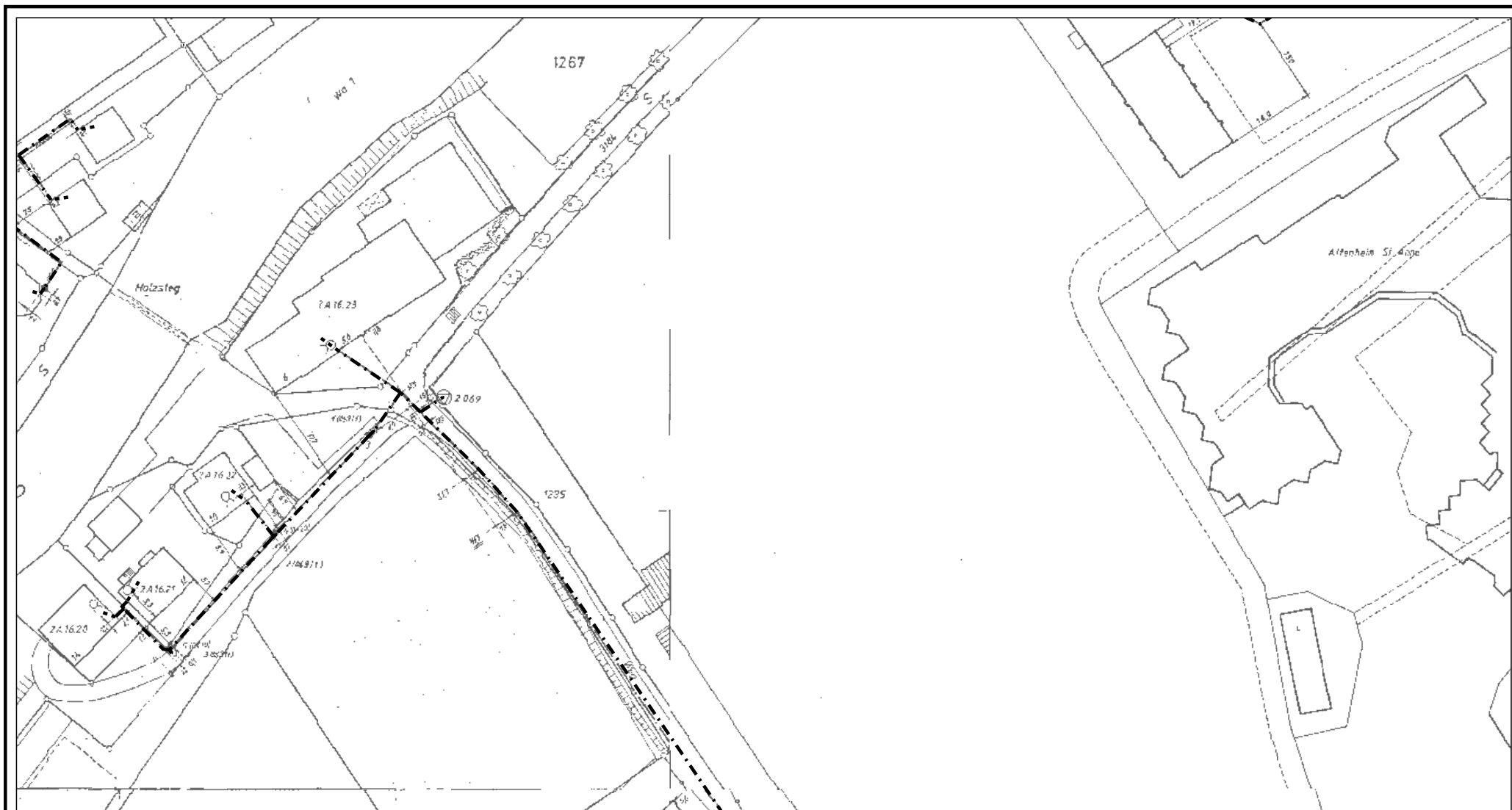
	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AsB		7, 2	
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		VsB		Sicht	
	TI NL	Südwest	Name		Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Lageplan
	PTI	Stuttgart	Datum		11.10.2024	Maßstab 1:1000
Bemerkung:	ONB	Schwäbisch Gmünd	Blatt		9	



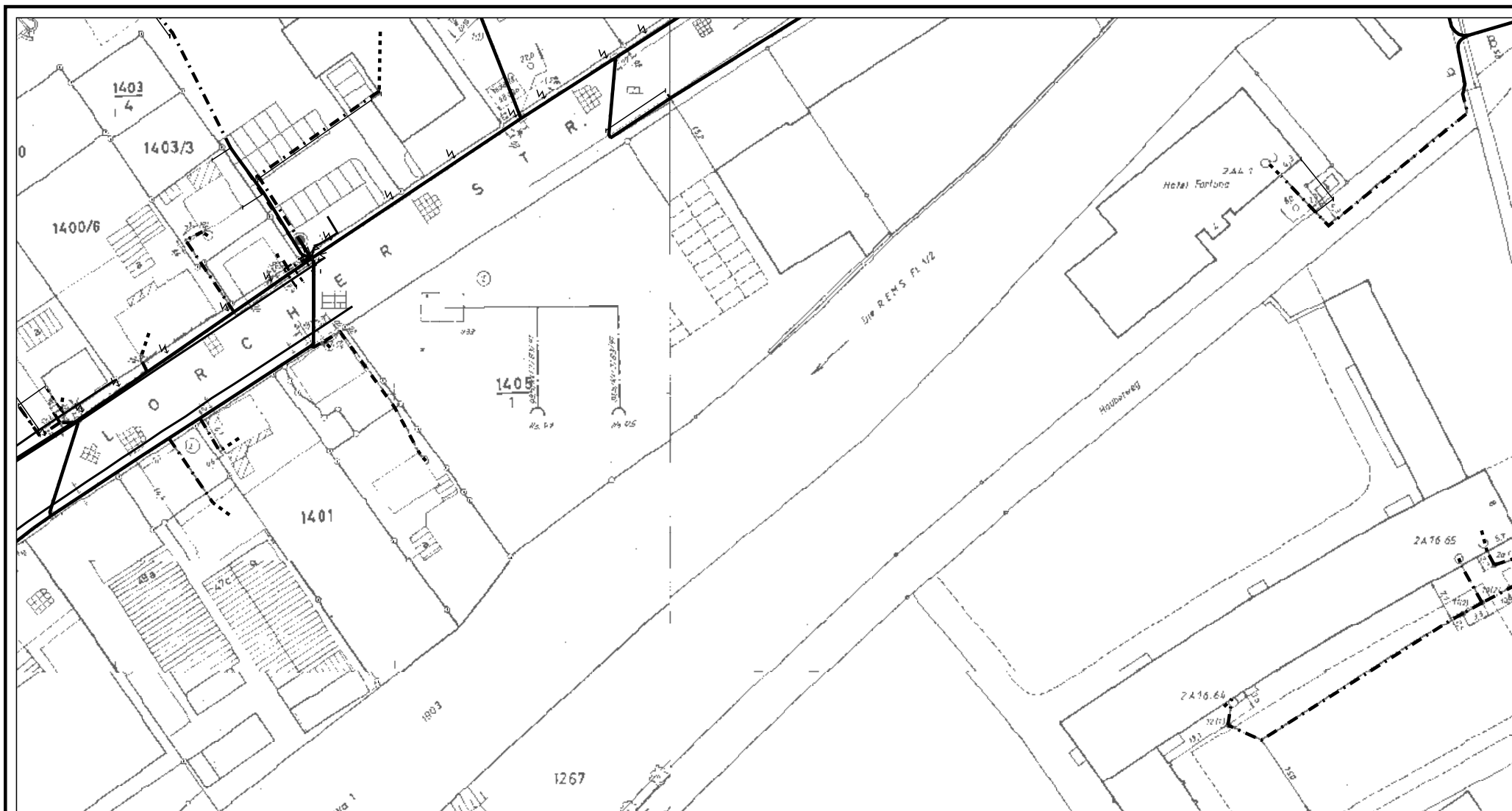
	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	7, 2		
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht	Lageplan
	Bemerkung:	PTI	Stuttgart	Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab 1:1000
	ONB	Schwäbisch Gmünd	Datum	11.10.2024	Blatt	10



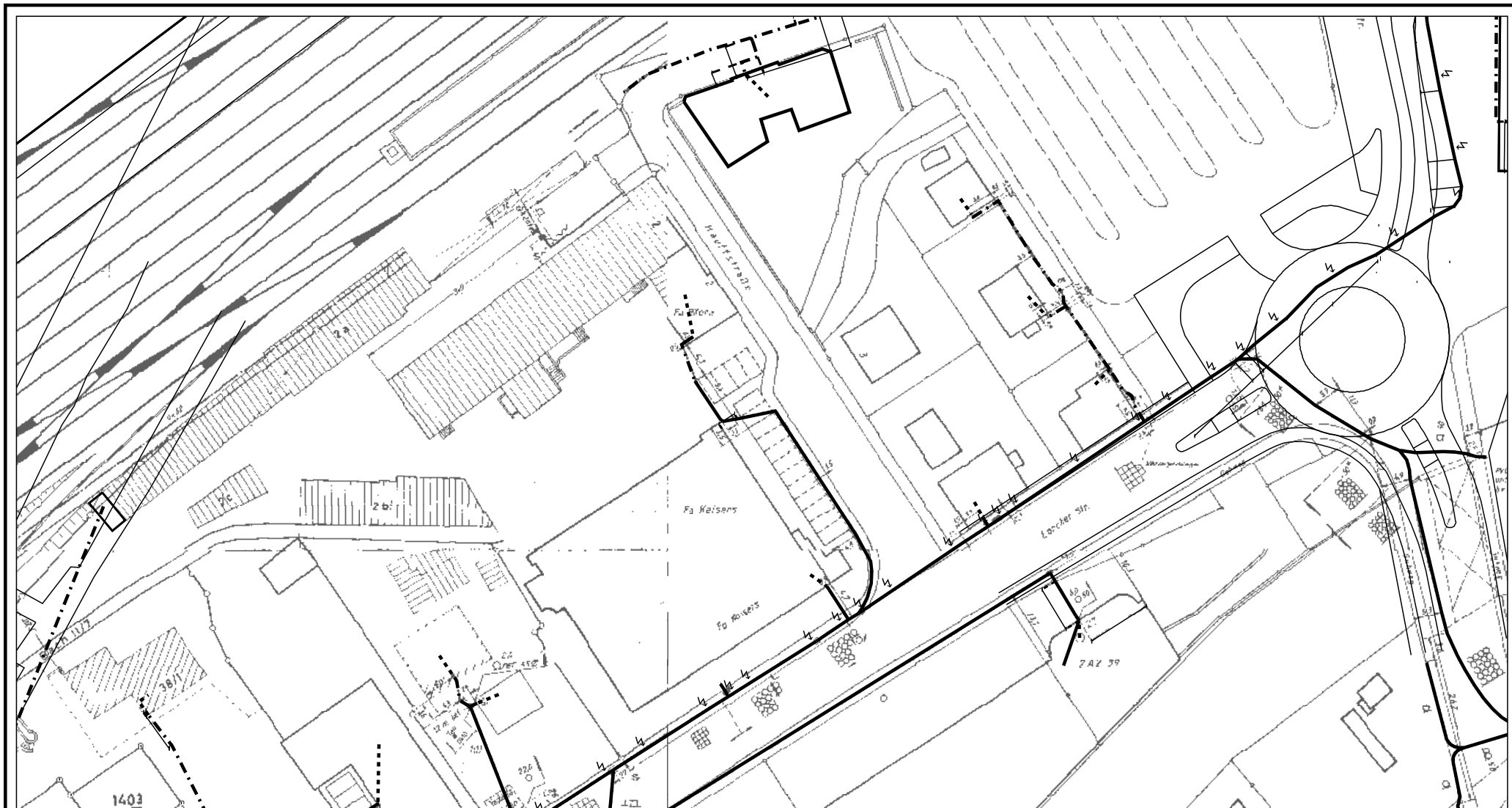
	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	7, 2		
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht	Lageplan
	Bemerkung:	PTI	Stuttgart	Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab 1:1000
	ONB	Schwäbisch Gmünd	Datum	11.10.2024	Blatt	11



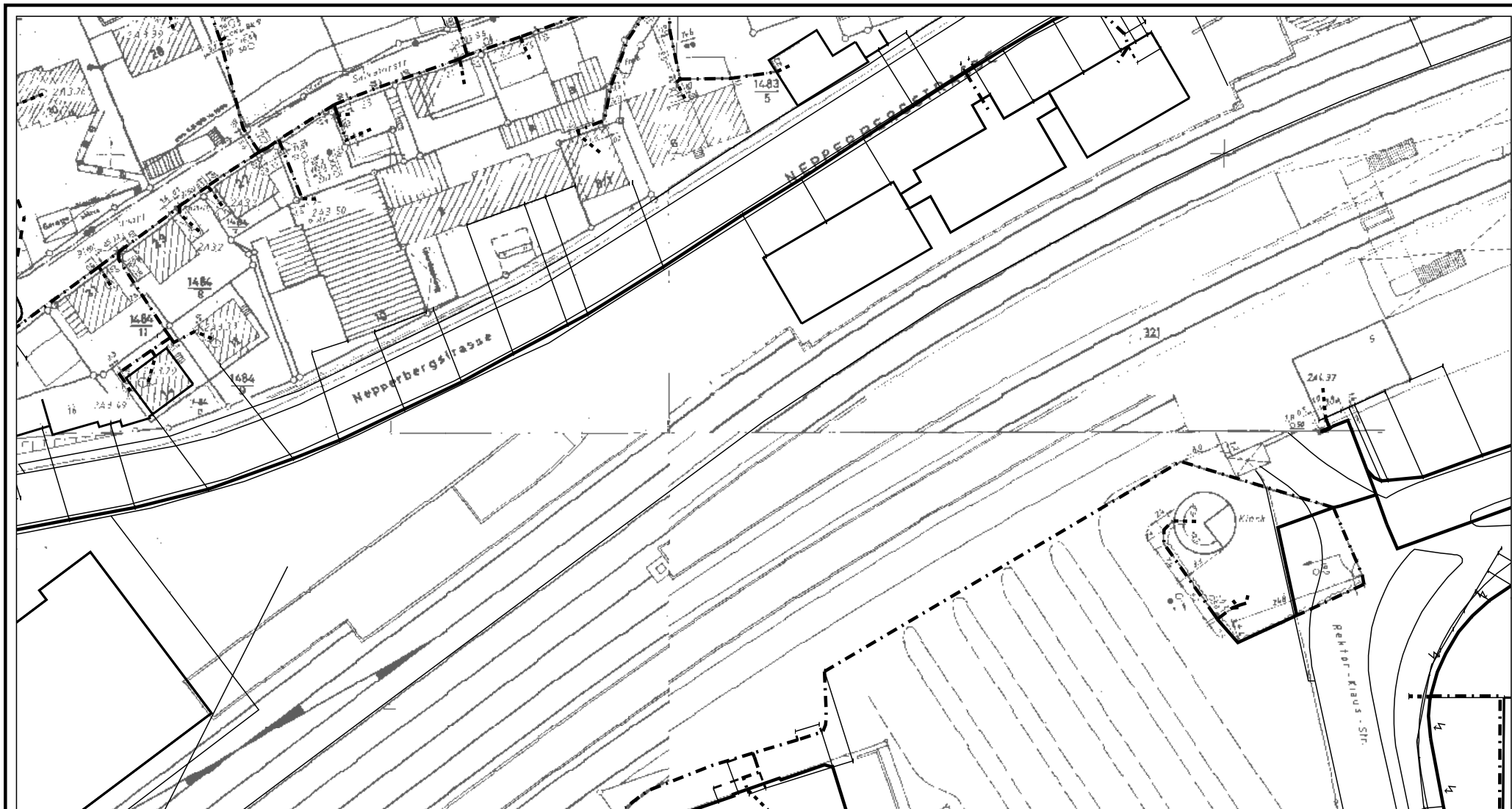
	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	7, 2		
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht	Lageplan
	Bemerkung:	PTI	Stuttgart	Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab 1:1000
		ONB	Schwäbisch Gmünd	Datum	11.10.2024	Blatt 12



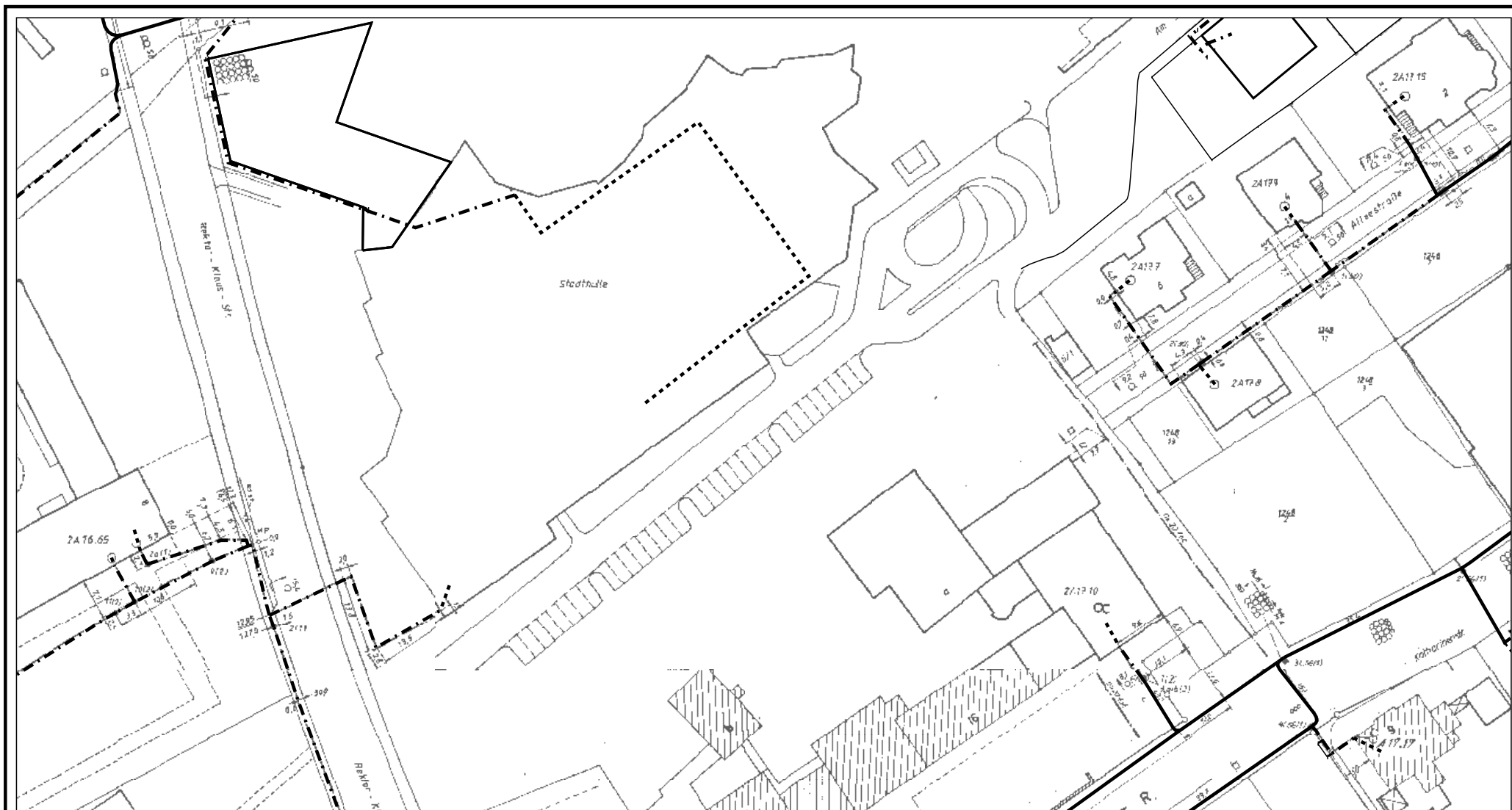
T	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	7, 2		
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht	Lageplan
	Bemerkung:	PTI	Stuttgart	Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab 1:1000
	ONB	Schwäbisch Gmünd	Datum	11.10.2024	Blatt	13



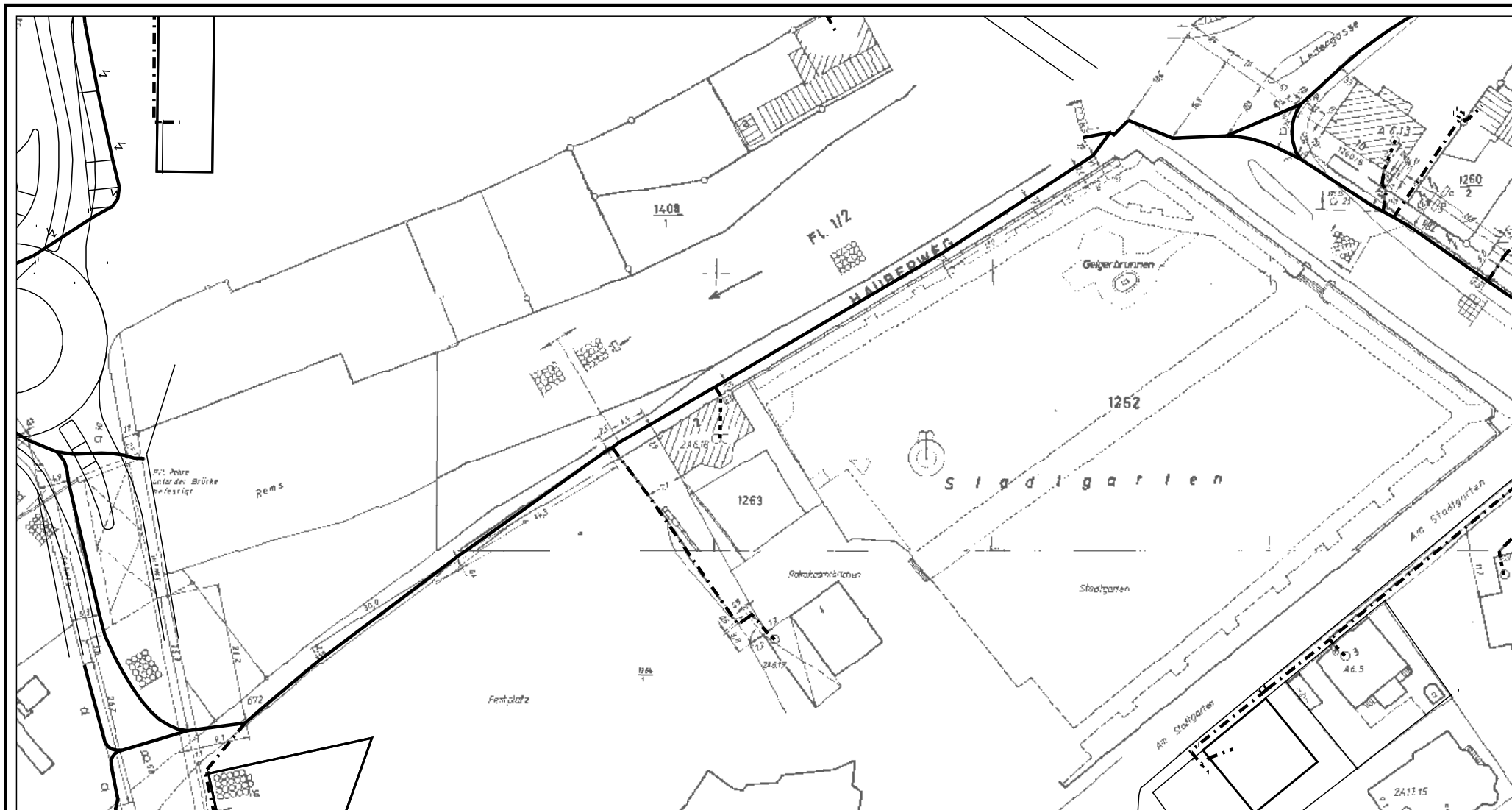
	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	7, 2		
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht	Lageplan
	Bemerkung:	PTI	Stuttgart	Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab 1:1000
	ONB	Schwäbisch Gmünd		Datum	11.10.2024	Blatt 14



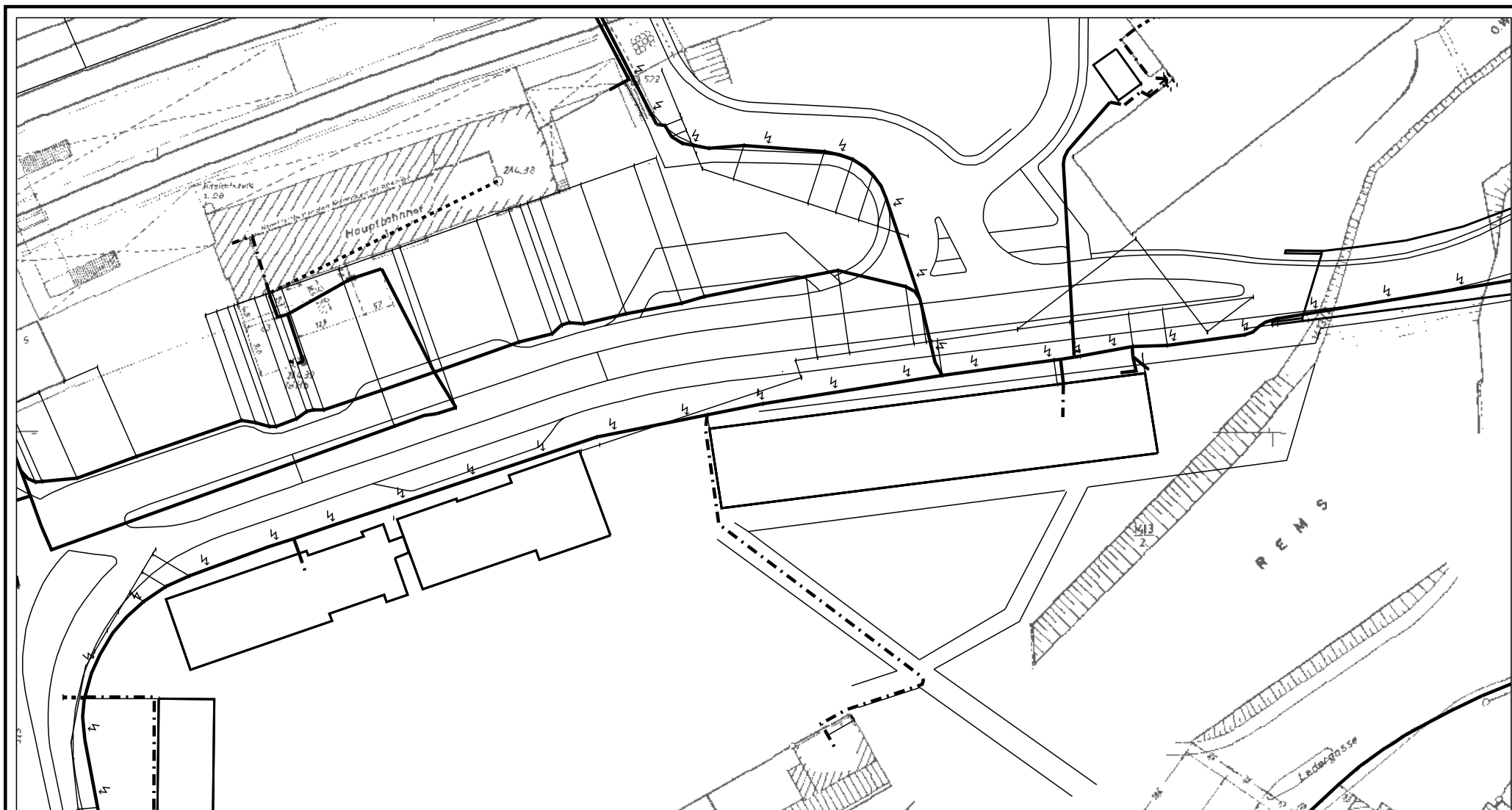
	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	7, 2		
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht	Lageplan
	PTI	Stuttgart	Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab	1:1000
Bemerkung:	ONB	Schwäbisch Gmünd	Datum	11.10.2024	Blatt	15



	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	7, 2		
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht	Lageplan
	Bemerkung:	PTI	Stuttgart	Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab 1:1000
	ONB	Schwäbisch Gmünd	Datum	11.10.2024	Blatt	17



	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	7, 2		
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht	Lageplan
	Bemerkung:	PTI	Stuttgart	Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab 1:1000
	ONB	Schwäbisch Gmünd	Datum	11.10.2024	Blatt	18



	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	7, 2		
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht	Lageplan
	Bemerkung:	PTI	Stuttgart	Name	Beck.Bernd PTI 22 #15.0	Maßstab 1:1000
		ONB	Schwäbisch Gmünd	Datum	11.10.2024	Blatt 19



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 · 79095 Freiburg i. Br.

Per E-Mail

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg
michaela.hemm@wuestenrot.de

Datum 17.10.2024
Name Mirsada Gehring-Krso
Durchwahl 0761 208-3047
Aktenzeichen RPF9-4700-38/53/2
(Bitte bei Antwort angeben)

 Vorbereitende Untersuchungen in Schwäbisch Gmünd "Westliches Stadttor";
hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 a BauGB

Ihr Schreiben Projekt-Nr.: 11568 vom 23.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

1. **Geologische und bodenkundliche Grundlagen**

1.1. Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im [LGRB-Kartenviewer](#) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale [LGRBwissen](#) und [LithoLex](#).

1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im [LGRB-Kartenviewer](#) abrufbar. Nähere Informationen zu

den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal [LGRBwissen](#) beschrieben.

1.3. Bodenkunde

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der [Bodenkundlichen Karte 1: 50 000](#) (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. **Angewandte Geologie**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Mittelkeupers, welche von quartärem Auenlehm überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu

zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

In der [Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg](#) ist annähernd an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete eingetragen. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.2. Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) ([LGRB-Kartenviewer](#)) und [LGRBwissen](#) entnommen werden.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ ([ISONG](#)) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

3. **Landesbergdirektion**

3.1. Bergbau

Gegen die geplante städtebauliche Sanierung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologie-datengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der [LGRBhomepage](#) entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#).

Insbesondere verweisen wir auf unser [Geotop-Kataster](#).

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles [Merkblatt für Planungsträger](#).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Mirsada Gehring-Krso

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel:

[9-01F: Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB \(pdf, 182 KB\)](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einem Datenträger oder in der Cloud zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort „TöB“ und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.

6 Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologiedaten

Für geologische Untersuchungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) beim LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr- bzw. Aufschlussdaten können im Internet abgerufen werden:

- Als [interaktive Karte](#)
- Als [WMS-Dienst](#)

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet abgerufen werden:

- Als [interaktive Karte](#)
- Als [WMS-Dienst](#)

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer [Kartengrundlagen des LGRB](#) kann im Internet abgerufen werden und im [LGRB-Kartenviewer](#) visualisiert werden.

Unsere Tätigkeit als TöB – Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung – haben wir in der [LGRB-Nachricht Nr. 2019/05](#) zusammengefasst und veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren [LGRB-Newsletter](#).

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version des Merkblattes finden Sie auf unserer Internetseite www.lgrb-bw.de, Service > LGRB-Downloads; dann im Feld „Suche“ den Begriff „TÖB“ eingeben.

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!



DB AG - DB Immobilien
Gutschstraße 6 76136 Karlsruhe

Wüstenrot Haus- und
Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Gutschstraße 6
76136 Karlsruhe

www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Frau Marie Lusie Weise
Marie-luise.weise@deutschebahn.com
Telefon: +49 341 9688494

Allgemeine Mail-Adresse:
dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com
Aktenzeichen: TOEB-BW-24-190894

17.10.2024

Vorbereitende Untersuchungen in Schwäbisch Gmünd „Westliches Stadttor“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o.g. Planung.

Der Planung wird nicht zugestimmt.

Begründung:

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen auch planfestgestellte Flächen der DB InfraGO AG, welche der Planungshoheit der Kommune entzogen sind. Diese Flächen werden nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebes benötigt. Dem Einbezug dieser dem Bahnbetrieb gewidmeten Flächen in ein Sanierungsgebiet (§ 136 BauGB) / einen städtebaulichen Entwicklungsbereich (§ 165 BauGB) widersprechen wir hiermit.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Die Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, CR.R 04-SW(E)
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe
E-Mail: dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:





Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Bitte stellen Sie ab sofort Ihre Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link

www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

Für sämtliche Schäden die der Deutschen Bahn AG aus der Maßnahme entstehen, haftet der Antragsteller in vollem Umfang.

Mit freundlichen Grüßen
DB AG - DB Immobilien

i.V.

i.A.

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>





Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 14
71630 Ludwigsburg

Datum 25.10.2024
Name Olivia Heinemann
Durchwahl 0711 904-12137
Aktenzeichen RPS21-2434-44/38/3
(Bitte bei Antwort angeben)

Nur per E-Mail an:

heike.rott@wuestenrot.de

fabio.dimuro@schwaebisch-gmuend.de

 Vorbereitende Untersuchung "Westliches Stadttor" in Schwäbisch Gmünd

HIER: Verfahren nach § 141 BauGB, Beteiligung gem. § 139 Abs. 2 BauGB

Ihr E-Mail-Schreiben vom 23.09.2024

Ihr Zeichen: 11568

Anlagen: Muster Dienstbarkeitstext (Abt. 4)

Sehr geehrte Frau Rott,
Sehr geehrter Herr Di Muro,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 4 und 5 – Mobilität, Verkehr, Straßen sowie Umwelt – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

I. Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht werden zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken geäußert.



Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan Ostwürttemberg 2010 (RegP OW) zu legen. Bei Schwäbisch Gmünd handelt es sich um ein Mittelzentrum nach PS 2.1.2 RegP OW, deren regionale Funktionen durch die Sanierung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Im Plangebiet ist raumordnerisch außerdem ein Siedlungsbereich Wohnen sowie Gewerbe festgelegt. Auch die Funktionen dieser raumordnerischen Festlegungen sind bei der weiteren Planung zu beachten. Außerdem ist nach PS 4.1.1.4 (Z) RegP OW die im Plangebiet befindliche Trasse der Bundesstraße B 29 zu sichern. Auch die Eisenbahnstrecke, die durch das Plangebiet führt, ist aufgrund von PS 4.1.2.6 (Z) für einen funktionalen Schienenverkehr zu sichern.

Darüberhinaus gilt es, die vorgesehenen Ziele des sich in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ostwürttemberg 2035 (RegP 2035) gem. § 4 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 4a ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Hierbei wird insbesondere auf das darin festgelegte Vorbehaltsgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach PS 2.4.10.6 (Z) RegP 2035 hingewiesen, welches im östlichen Teil in das Sanierungsgebiet ragt. Außerdem wird das Plangebiet auch in der Gesamtfortschreibung 2035 als Siedlungsfläche für sowohl Wohn- und Mischgebiet, als auch für Industrie und Gewerbe festgelegt. Die bestehende B 29 ist als Straße für den überregionalen Verkehr und die Eisenbahnstrecke sind ebenfalls zu sichern.

Insbesondere im Hinblick auf die Lagen in Überflutungsbereichen der Kategorie HQ_{extrem} weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) des BRPHVAnl – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin. Eine Auseinandersetzung mit den Festlegungen I.1., I.2., II.1. BRPHVAnl wird deshalb angeregt. Auch gem. PS 3.1.10 LEP (G) muss „den Belangen des Hochwasserschutzes [...] bei

der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.“

Schließlich sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen. Vor diesem Hintergrund verweisen wir darauf, dass es sich bei der Stadt Schwäbisch Gmünd um ein Mittelzentrum gem. PS 2.3.1 (Z) RegP OW handelt, wofür vom Regionalverband Ostwürttemberg eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha ermittelt wurde. Sobald der Regionalplan 2035 rechtskräftig wird, erstarken diese Hinweise zu Zielen der Raumordnung, vgl. PS 2.4.2 (Z) RegP 2035. Wir empfehlen deswegen, die Bruttowohndichte in den Gebieten mit Wohnbauflächen einzuhalten, um einen künftigen Zielverstoß zu vermeiden.

Weitere Hinweise, Bedenken oder Anregungen behalten wir uns bei konkreter werdender Planung vor.

II. Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen

Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant die förmliche Festlegung des Untersuchungsgebiets „Zentralort“ zur Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen. Die B 29 verläuft innerhalb des geplanten Untersuchungsgebiets (westliches Tunnelportal Einhorntunnel).

Der geplanten Festlegung des Untersuchungsgebiets kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- Grundsätzlich müssen alle geplanten Umgestaltungen in den Straßenräumen der Bundesstraße bzw. im Bereich des Einhorntunnels frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abgestimmt werden.
- Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.

- Zum Schutz des Tunnels sind im planfestgestellten Schutzstreifen neben und auf dem Tunnel beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen bzw. einzutragen. Diese sind bei der Bebauung auf dem Tunnel und innerhalb des Schutzstreifens einzuhalten (Muster siehe Anlage).
- Durch die Gestaltung darf keine Gefährdung des Verkehrs am Tunnelportal (z.B. Blendwirkung, Ablenkungswirkung) entstehen.
- Die Umleitungsstrecke bei Tunnelsperrung muss ausreichend leistungsfähig sein.
- Die Zu- und Abfahrten der B 29 am Tunnelportal müssen ein rückstaufreies Abfließen des Verkehrs gewährleisten und jederzeit den Rettungskräften den Zugang zum Tunnel ermöglichen. Dieses ist vom Verkehrsplaner zu berücksichtigen.
- Ausgewiesene Vorgaben/Platzbedarfe in den Alarm- und Gefahrenabwehrplänen/Rettungsplänen zum Einhorn-Tunnel (z.B. Aufstellstellplätze für die Rettungskräfte) sind zu berücksichtigen. Dies ist mit dem Tunnelmanager nach RABT beim Tunnelbetreiber abzustimmen.

Die Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Stuttgart ist am weiteren Planungsprozess zu beteiligen.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Herr Karsten Grothe, 0711/904-14242, Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de

III. Abt. 5 – Umwelt

Wasser/Boden:

Durch den südöstlichen Teil des Untersuchungsgebiets fließt das Gewässer I. Ordnung (G.I.O.) Rems. Unterhaltungslastträger der Rems ist der Landesbetrieb Gewässer im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 53.1.

Im Bereich des Plangebiets ist der 5 m breite, beidseitige, wassergesetzliche Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sehr stark von, insbesondere, baulichen Eingriffen geprägt. Sie reichen z.T. bis in das Gewässerprofil. Einher gehen damit entsprechende negative Auswirkungen auf den Uferbewuchs, die ökologische Funktion, die Wasserspeicherung, die Sicherung des Wasserabflusses sowie die Verminderung von Stoffeinträgen. Eine weitere Folge ist die stark erschwerte Zugänglichkeit zur Rems mit Maschinen und Geräten zum Zweck der Gewässerunterhaltung. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen ist bekanntlich mittlerweile wassergesetzlich verboten.

Die Rems nahen Bereiche sollen so weit wie möglich im Rahmen der weiteren Bauleitplanung entsprechend den wassergesetzlichen Vorgaben aus WRRL, WHG und WG umgenutzt und ganzheitlich ökologisch aufgewertet bzw. weiterentwickelt werden. Die wasserwirtschaftlichen Ziele decken sich sehr weit mit den erklärten Entwicklungszielen der städtischen Planung, wie Verbesserung des Stadtklimas, Aufwertung des öffentlichen Raums, Stabilisierung und Aufwertung des bestehenden Gewerbegebiets unter zukunftsorientierten Rahmenbedingungen sowie Sicherung der Daseinsvorsorge.

Angesichts der der Stadt bekannten wassergesetzlichen Vorgaben im Bereich der Rems kann eine weiterhin frühzeitige Beteiligung der unteren Wasserbehörde und des Landesbetrieb Gewässer in der Umsetzung fachliche und zeitliche Vorteile bringen.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Andreas Ilg, ☎ 07961 81-532, ✉ andreas.ilg@rps.bwl.de

Naturschutz:

Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss und/oder der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbe-

sondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann jedoch zum jetzigen Stand der Planung nicht ausgeschlossen werden, da diesbezüglich noch keine entsprechenden Gutachten vorliegen.

Darüber hinaus möchten wir auf Folgendes hinweisen:

- Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes [„Artenschutz am Haus“](#).
- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Broschüre des LBV ["Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht"](#).
- Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen Publikationen des ["Projektes Sternenpark Schwäbische Alb"](#) sowie des ["Biosphärenreservates Rhön"](#) (Stichwort: Außenbeleuchtung).
- Falleneffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.
- Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.
- Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.
- Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.

Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Bei Rückfragen stehen zur Verfügung:

Herr Schmitz, Referat 55, ☎ 0711/904-15502, ✉ Andreas.Schmitz@rps.bwl.de

Frau Rübesam, Referat 56, ☎ 0711/904-15611, ✉ Ella.Ruebesam@rps.bwl.de

IV. Anmerkung:

IV.1

Die StEWK, Abteilung 3 sowie das Referat 24 – Landwirtschaft, Fischerei sowie Bauleitplanung – melden Fehlanzeige.

Die Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – gibt ggf. noch eine separate Stellungnahme ab.

IV.2

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK)

Frau Indra Blanke, Tel.: 0711-904-12112, Indra.Blanke@rps.bwl.de

Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde)

Herr Raimund Butscher, Tel.: 0711/904-12420, Raimund.Butscher@rps.bwl.de

Abt. 3 – Landwirtschaft

Frau Cornelia Kästle, 0711/904-13207, Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de

Abt. 8 – Denkmalpflege

Herr Lucas Bilitsch, 0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de

V. Hinweis:

Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **11.03.2021** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bau-leitplanung/>).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Olivia Heinemann

V e r t r a g
über die
Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

zwischen

der
Bundesrepublik Deutschland
 (Bundesstraßenverwaltung)
 vertreten durch das Regierungspräsidium Stuttgart

- Bundesstraßenverwaltung -

und

Herrn / Frau Soundso, wohnhaft irgendwo

- Grundstückseigentümer -

1. Herr / Frau Soundso ist Eigentümer/in der nachfolgenden Grundstücke auf der Gemarkung Schwäbisch Gmünd

Flurstücks Nr. Lage, Nutzungsart, Meßgehalt.	GBH Nr.	BV	Ausübungsbereich der Dienstbarkeit
			im Lageplan rot eingezeichnet und mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-A bezeichnet xxx m² (Straßentunnel + Schutzstreifen) im Lageplan rot schraffiert eingezeichnet und mit den Buchstaben H-I-J-K-L-M-N-O-A-H be- zeichnet xxyy m² (Rettungstunnel + Schutz- streifen)
			im Lageplan rot schraffiert eingezeichnet und mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L- M-A bezeichnet yyy m² (Rettungstunnel + Schutz- streifen)

2. Der Grundstückseigentümer räumt für sich und seinen Rechtsnachfolger der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) das Recht ein, in dem vorgenannten Grundstück den bestehenden Tunnel/Rettungs- und Fluchtstollen sowie eine Bohrpfahlwand samt dem erforderlichen Zubehör (z. B. Leitungen) nach dem beigefügten Lageplan in der Art und Ausführung, wie dies technisch notwendig ist, dauernd dort zu belassen, bestimmungsgemäß zu benützen und ggf. zu erneuern.
3. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Flächen über dem Tunnel/Rettungs- und Fluchtstollen bzw. der Bohrpfahlwand wie bisher zu nutzen. Maßnahmen, die den Zweck der Dienstbarkeit beeinträchtigen können, sind zu unterlassen. Befreiungen hiervon sind nur nach fachtechnischer Prüfung und Genehmigung durch die Bundesstraßenverwaltung (vertreten durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 43) möglich.

4. Für die Einräumung des Rechts nach vorstehender Ziffer 1- 3 gewährt die Bundesstraßenverwaltung eine einmalige Entschädigung in Höhe von:

Flst. abc:	Euro
Flst. yyy:	Euro
Somit gesamt:	<u>Euro</u>

Die Entschädigung ist zahlungsfällig spätestens 6 Wochen nach Eingang der Nachricht des Grundbuchamts über die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch.

Die Zahlungen sind zu leisten an

Kontoinhaber:

[illegible][illegible]

5. Zur Sicherung dieser Rechte und Pflichten **bewilligt** der Grundstückseigentümer und **beantragt** die Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) die Eintragung einer entsprechenden **beschränkten persönlichen Dienstbarkeit** ins Grundbuch zugunsten der **Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)** und zu Lasten der vorgenannten Grundstücke. Die Dienstbarkeiten sollen an nächstfolgender Rangstelle im Grundbuch eingetragen werden. Die Ausübungsbereiche der Dienstbarkeiten sind in den beiliegenden Lageplänen zu diesem Vertrag **rot und rot schraffiert** dargestellt.
6. Die Kosten der Eintragung trägt die Bundesstraßenverwaltung. Die Bundesstraßenverwaltung beantragt gegenüber Gerichten und Behörden Kostenbefreiung gem. § 2 GNotKG. Die Bundesstraßenverwaltung beantragt Grundbuchnachricht nach § 55 GBO auch für den Grundstückseigentümer.

_____, den _____
Grundstückseigentümer:

.....

Stuttgart, den _____
Regierungspräsidium Stuttgart,

.....

Unterschriftsbeglaubigung

Umstehende, vor mir vollzogene Unterschriften von
Herrn / Frau Soundso Schwäbisch Gmünd
beglaubige ich.

, den

(DS)

Notar/Ratschreiber

Vorbereitende Untersuchungen

in Schwäbisch Gmünd „Westliches Stadttor“



Bitte ausgefüllt bis zum **31.10.2024** zurück an:

**Wüstenrot Haus-
und Städtebau GmbH**
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg
Bearbeiterin:
Frau Heike Rott
Telefon: 07141 16-757318
E-Mail: heike.rott@wuestenrot.de

Stadt Schwäbisch Gmünd
- Amt für Stadtentwicklung -
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd
Bearbeiter:
Herr Fabio Di Muro
Telefon: 07171 603-6102
E-Mail: Fabio.DiMuro@schwaebisch-gmuend.de

Anlage 1

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungs- verfahren (§§ 4 und 4 a Baugesetzbuch)

Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen ☒

Absender: [Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd](#)
[Tiefbauamt und Eigenbetrieb Stadtentwässerung](#)
[Ingo J. Schwenk](#), Leiter Abt. EB-S.Planung
Waisenhausgasse 1 - 3
73525 Schwäbisch Gmünd
Telefon: 07171 603-6691, ingo.schwenk@schwaebisch-gmuend.de

A. Allgemeine Angaben

Schwäbisch Gmünd

-
- ☐ Flächennutzungsplan
-
- ☐ Bebauungsplan für das Gebiet
-
- ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
-
- ☒ Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet „Westliches Stadttor“
-

➔ **Fristablauf für die Stellungnahme am: 31.10.2024**

Vorbereitende Untersuchungen

in Schwäbisch Gmünd „Westliches Stadttor“



B. Stellungnahme

1. Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung betreibt und unterhält die Abwasseranlagen im Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor“. Darunter fallen, neben den Abwasserkanälen, auch Bauwerke zur Regen- und Mischwasserbehandlung. Siehe Kanalbestandsplan in der Anlage.
2. Die umfangreiche städtebauliche Umstrukturierung bedingt dann auch die Anpassung der vorgenannten Infrastruktur auf die neuen Gegebenheiten - Einwohnerdichte, Gewerbearten, Befestigungsgrade, Schwammstadt Vorgaben, ... - insbesondere die derer es eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordert. Hier ist zum Beispiel der Umbau des Regenüberlaufes „Lorcher Straße“ zu nennen.
3. Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung begrüßt im Wesentlichen eine Sanierung des Gebietes um eine Grundlage für die abwassertechnische Sanierung zu haben.

Um Informationen zu Planungsstand und Einbeziehung bei Planungsgesprächen wird ausdrücklich gebeten.

Schwenk, 30.10.2024





Schwäbisch Gmünd
Eigenbetrieb
Stadtentwässerung

PLANAUSKUNFT
„Westliches Stadttor“

Gemeinde: Schwäbisch Gmünd
Gemarkung: Schwäbisch Gmünd
Flur:
Flurstück:

Maßstab: 1:1000
Stand: 30.10.2024
Die Darstellung entspricht dem aktuellen Stand der öffentlichen Kanäle in der Datenbank.
Hausanschlussleitungen sind nicht dargestellt.



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
SB Städtebau 4
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Esslingen 31.10.24
Name Lucas Bilitsch
Durchwahl 0711 904-45170
Aktenzeichen Pl.2532-Bil
(Bitte bei Antwort angeben)

** Schwäbisch Gmünd (Ostalbkreis), Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet
„Westliches Stadttor“; Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als
Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o.g. Sanierungsgebietes in Schwäbisch Gmünd. Das Gebiet beinhaltet einige Kulturdenkmale sowie weitere, das Ortsbild prägende und damit erhaltenswerte Gebäude.

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der westlichen Stadterweiterung Schwäbisch Gmünds im Bereich des ehemals offen verlaufenden Mühlbachs, welcher noch bis ins 20. Jh. die Kreuzmühle speiste. Mit der zunehmenden Industrialisierung, dem Anschluss an die Bahn und der zunehmenden Bedeutung Schwäbisch Gmünd als württembergische Garnisonstadt begann eine zunehmende Erweiterung des westlichen Stadtbereichs im späten 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts. Die 1861 eröffnete Remstaleisenbahn ermöglichte neue wirtschaftliche Initiativen und brachte Wohlstand für die Stadt. In den Gründerjahren des Deutschen Reiches wurde Schwäbisch Gmünd insbesondere für die Silberwarenverarbeitung in Deutschland bekannt. Der Bereich des Sanierungsgebiets Westliches Stadttor ist insgesamt stark modern überformt und weist eine starke gewerbliche Prägung auf. Dennoch haben sich in einigen Straßenzügen im Bereich der Hauffstraße und entlang der Vogelhofstraße einige historische Gebäude erhalten, die wichtige Hinweise auf die frühe und spätere Stadterweiterung schwäbisch Gmünds in Richtung Westen sind. Mit der Uhrenfabrik Bifora hat sich zudem ein Industriebau der 1920er-Jahre erhalten, welcher in dieser Form in der Region nur selten anzutreffen ist. Die nachfolgende rektifizierte Urkarte gibt einen guten Einblick in die Stadtstrukturellen Veränderungen der Weststadt Schwäbisch Gmünds um 1900.



Rektifizierte Urkarte um 1904 bzw. 1906.



Überlagerung Urkatasterplan mit heutigem Luftbild

Die untenstehende Tabelle enthält die bisher erfassten Bau- und Kunstdenkmale (§§ 2 und 28 DSchG). Weitere erhaltenswerte historische Gebäude sind weiter unten in einer zweiten Tabelle aufgeführt. Im denkmalpflegerischen Werteplan sind die Objekte entsprechend gekennzeichnet.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die folgenden **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege**:



Hauffstraße 2:

§ 2 DSchG

Uhrenfabrik Bifora, dreigeschossiges massives Fabrikgebäude mit Walmdach, verputzt, Erdgeschoss mit Nutungen, am Eck überhöhtes turmartiges Treppenhaus mit rasterförmiger Fassadengliederung, reicher Farbverglasung und überkragender Dachplatte, darunter Eingang mit weit auskragender Dachplatte, lang gestreckte Fensterbänder mit Rahmungen bzw. Stützen in dunkelrotem Klinker, Abschluss zum Dach durch Zackenband, rückseitig Treppenhausrisalit mit Rastergliederung, errichtet nach Entwurf von Josef Walter, Schwäbisch Gmünd, 1927/28 (a)



Das Fabrikationsgebäude der Uhrenfabrik Bifora zählt zu den wichtigen Leistungen des Industriebaus der 1920er-Jahre in der Region und vertritt Prinzipien des Neuen Bauens unter Einfluss des Expressionismus in den Details, so der Fensterrahmungen. Das Familienunternehmen war in den 1920er-Jahren der größte Einzelbetrieb Gmünds und prägte das Wirtschaftsleben der Stadt. So ist das Gebäude ein Zeugnis europäischer Technikgeschichte und insbesondere der Gmünder Industrialisierungs- und Wirtschaftsgeschichte.



Josef-Bidlingmaier-Straße 4:

§ 2 DSchG

Landwehrdienstgebäude, seit 1921 Zollamt, dreigeschossiger Massivbau mit Walmdach, turmartiger viergeschossiger Mittelteil mit steilem Walmdach und Rundbogenfries, Erdgeschoss in Werkstein, Fassade darüber verputzt mit Werksteingliederungen, großes Rundbogenportal, errichtet nach Entwurf von Garnisonsbauinspektor Mocker, 1898 (a).



Das heutige Zollamt veranschaulicht beispielhaft die Formsprache der Neurenaissance an einem öffentlichen Gebäude. Die materialbedingten Kontraste zwischen den geputzten Wandflächen und der reichen Werksteingliederung verdeutlichen die Formsprache der repräsentativen Architektur des späten Historismus im wilhelminischen Kaiserreich. Es ist aber nicht nur Zeugnis der Stadtbaugeschichte und Stadtplanung des ausgehenden 19. Jahrhunderts in Gmünd, sondern auch der württembergischen Militärgeschichte. Das Gebäude diente ursprünglich als Landwehrdienstgebäude und umfasste u. a. eine Montierungskammer, d. h. einen Raum mit Ausrüstung für die Landwehr im Wehrbereichskommando Gmünd, die hier im Kriegsfall ausgestattet worden wäre. Es belegt damit die Bedeutung Gmünds als württembergische Garnisonstadt bis zum Ende des Ersten Weltkriegs. Der Funktion entspricht im Äußeren die Anlehnung an Burgenarchitektur, die sich im überhöhten Mittelteil deutlich zeigt.

Die folgenden **erhaltenswerten Gebäude** sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Schwäbisch Gmünd. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architekturen sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Schwäbisch Gmünd. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.



Hauffstraße 3:

Wohnhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Mansardwalm-dach, Backsteinsichtig mit Werk- und Backsteingliederungen, horizontale Gliederungs-bänder, Traufkonsolen, um 1900.

Das späthistoristische villenartige Gebäude ist ein anschauliches Beispiel für die Baukultur des späten 19. Jahrhunderts. Mit seinem Fassadendekor, ist es charakteristisch für die gestalterischen Bestrebungen im städtischen Wohnbau der Epoche. Dabei wurde das damals moderne und kostengünstig zu produzierende Material Ziegel auch ornamental für die Fassadengestaltung eingesetzt. Das Gebäude veranschaulicht Wohn- und Lebensverhältnisse in einer kleineren Industriestadt der wilhelminischen Kaiserzeit und hat Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung Gmünds außerhalb seiner alten Stadtmauern im Zeitalter der Hochindustrialisierung.



Lorcher Straße 20:

Wohnhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Mansardwalm-dach, Backsteinsichtig mit Werk- und Backsteingliederungen, horizontale Gliederungs-bänder, Traufkonsolen, um 1900.

Das späthistoristische villenartige Gebäude ist ein anschauliches Beispiel für die Baukultur des späten 19. Jahrhunderts. Mit seinem Fassadendekor, ist es charakteristisch für die gestalterischen Bestrebungen im städtischen Wohnbau der Epoche. Dabei wurde das damals moderne und kostengünstig zu produzierende Material Ziegel auch ornamental für die Fassadengestaltung eingesetzt. Das Gebäude veranschaulicht Wohn- und Lebensverhältnisse in einer kleineren Industriestadt der wilhelminischen Kaiserzeit und hat Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung Gmünds außerhalb seiner alten Stadtmauern im Zeitalter der Hochindustrialisierung.



Lorcher Straße 22:

Wohnhaus, zweigeschossiger Bau mit Kniestock, Satteldach, traufseitig Zwerchhaus mit Balkon, Erdgeschoss in Backstein über verputztem, gebändertem Sockel, darüber mit Backstein ausgefachtes Zierfachwerk, um 1900,

Das villenartige Gebäude ist ein anschauliches Beispiel für den Wohnbau des späten Historismus, der mit seiner vielgestaltigen Kubatur und dem zueinander kontrastierenden Materialwechsel malerischen Prinzipien folgt. Dabei finden auch charakteristische Elemente des damals beliebten Schweizerhausstils Verwendung. Das Gebäude veranschaulicht gehobene bürgerliche Wohn- und Lebensverhältnisse im späten 19. Jahrhundert und dokumentiert die Stadterweiterung Gmünds in dieser Zeit.



Lorcher Straße 98:

Wohnhaus, ein- bzw. zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach, Zierfachwerk, eingeschossiger Turmerker mit Holzornamenten, wohl Mitte 20. Jh.

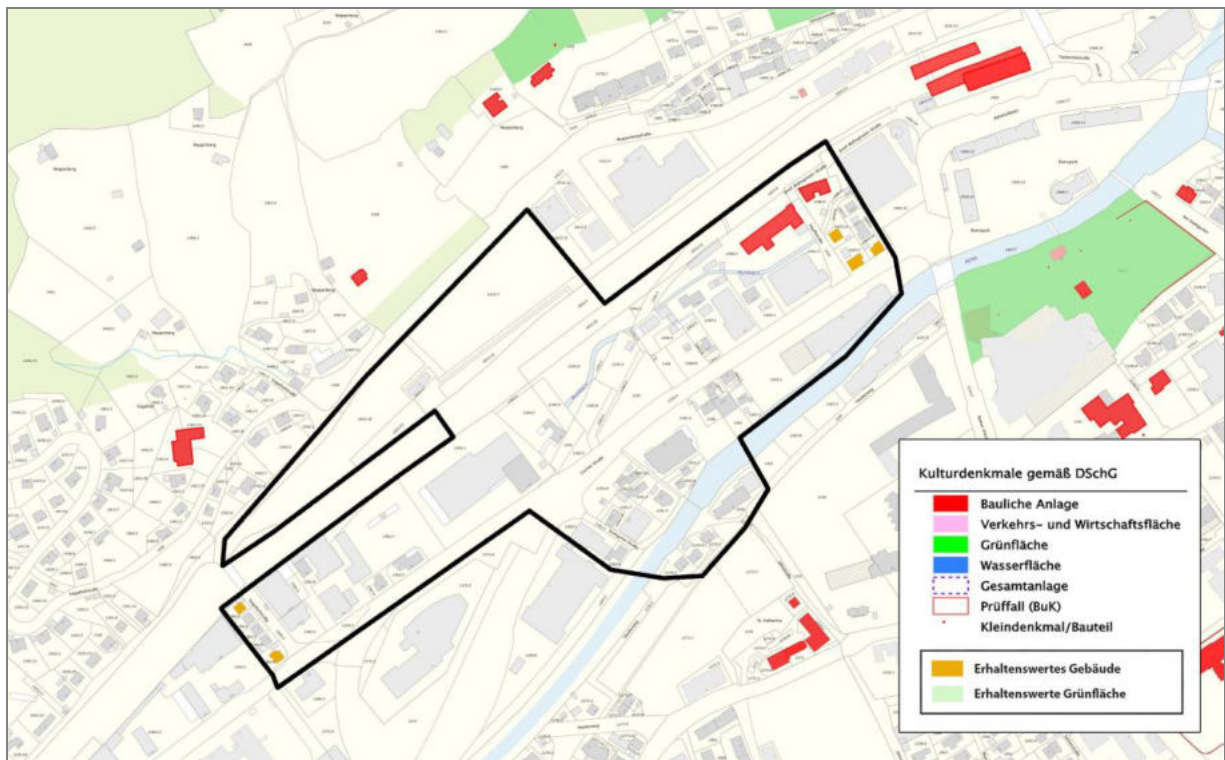
Das Wohngebäude nimmt mit seinem Zierfachwerk Bezug zu historischen Gestaltungsformen und ist damit als Beispiel historisierender Architektur im Anfang bzw. Mitte des 20. Jh. erhaltenswert.



Vogelhofstraße 7:

Wohnhaus, eingeschossiger Massivbau mit Satteldach und Knistock, Zierfachwerk, eingeschossiger Turmerker mit Holzornamenten, wohl Mitte 20. Jh.

Das Wohngebäude kann mit seinem Turmerker als passendes Pendant zum Gebäude Lorcher Straße 98 betrachtet werden und nimmt mit seinem Zierfachwerk ebenfalls Bezug zu historischen Gestaltungsformen. Als Beispiel historisierender Architektur im Anfang bzw. Mitte des 20. Jh. sollte auch dieses Gebäude erhalten werden.



Der **denkmalpflegerische Werteplan** für das Untersuchungsgebiet fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen.

Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „[...] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[...] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen Schwäbisch Gmünds erhalten bleiben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich.

Archäologische Denkmalpflege:

Innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. in seinem unmittelbaren Umfeld sind folgende denkmalrelevante Objekte bekannt.

• „Straße unbekannter Zeitstellung“, Nr.13, Prüffall

Wir verweisen auf die beigelegte Kartierung.



Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubaumaßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.

Für die außerhalb der Denkmal- und Prüffallflächen gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich informiert werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Mit freundlichen Grüßen

Lucas Bilitsch
Dr. Christian Bollacher

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Heike Rott
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Kontakt Herr Schmid
bernd.schmid@ostalbkreis.de

Zimmer 340
Telefon 07361 503-1373
Telefax 07361 503581373

Unser Zeichen Btgb-Nr. BLP-2024/058
IV/41.1-621.41 SB/Wb

Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom

Aalen, 30.10.2024

Vorbereitende Untersuchungen „Westliches Stadttor“ in Schwäbisch Gmünd

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Vorhaben 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

(Frau Kogel, Tel. 1357)

Die Stadt Schwäbisch-Gmünd möchte das Gebiet „Westliches Stadttor“ mit dem Ziel zur Schaffung neuer Wohnflächen im Gewerbegebiet neustrukturieren. Das Gebiet befindet sich im Norden und Nord-Westen an der Bahnlinie, im Süd-Osten verläuft die B29, die unterhalb des Gebietes durch den Einhorntunnel geführt wird, und im Süden befinden sich Grünflächen, an denen sich eine Turnhalle und ein Bolzplatz angliedern (z.B. die des „1. FC Normannia Gmünd 1904 e.V.“). Im Westen können weitere Gewerbegebiete vorgefunden werden.

Zum Plangebiet nimmt die Gewerbeaufsicht wie folgt Stellung:

Wir empfehlen die Gebietsausweisung eines urbanen Gebietes, da hier Wohnen und Gewerbe aufeinandertreffen. Aufgrund des zu erwartenden Lärmes und Luftverschmutzung durch Straße,

Gewerbe und Bahn sind von hier in der weiteren Planung Gutachten zu Lärm und Immission zu erstellen, dessen dort empfohlene Maßnahmen in der Planung zu berücksichtigen sind.

Weiter wird hier als Hinweis hervorgebracht, dass etwaige Entlüftungsschächte des „Einhorn-tunnels“ im Plangebiet verlaufen könnten. Dies sollte überprüft werden.

Es sollten ebenfalls Abstandsflächen aufgrund von Erschütterung an der Bahnlinie nach der DIN 18005 (s. Tabelle 3/1) eingeplant werden.

Eine aussagekräftige Stellungnahme der Gewerbeaufsicht kann erst erfolgen, wenn in den Planunterlagen dargelegt wird, an welchen Standorten genau Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden soll.

Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht Bedenken.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

(Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425)

Abwasserbeseitigung

Eine ordnungsgemäße bzw. schadlose Abwasserbeseitigung und Erschließung ist im Zuge der weiteren Planungen rechtzeitig nachzuweisen.

Es wird vorausgesetzt, dass im Rahmen der weiteren Planungen die Elemente einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden. Für neu zu errichtende Gebäude oder versiegelte Flächen, ist für die Niederschlagswässer eine Versickerung, Rückhaltung oder Dachbegrünung erforderlich und wo möglich für Hofflächen ein wasserdurchlässiger Belag vorzusehen bzw. eine Versickerung in die angrenzenden Grünflächen zu ermöglichen.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Gewässerrandstreifen und Gewässerökologie

Die Rems als Gewässer I. Ordnung grenzt an bzw. durchfließt das Plangebiet.

Das Errichten oder Erweitern von baulichen und sonstigen Anlagen ist im Bereich des Gewässerrandstreifens verboten. Gemäß § 29 Abs. 1 WG reicht der Gewässerrandstreifen vom Ufer bis 5 m landseits der Böschungsoberkante der Rems (s. Abb.). Von diesem Bauverbot sind z.B. auch Wege, Spielplätze oder Zäune betroffen.



Abb.: Definition des Gewässerrandstreifens (Bauverbot im Gewässerrandstreifen), diese ist unabhängig von Grundstücksgrenzen.

Prinzipiell werden die Zielsetzungen zum Thema Umwelt begrüßt, jedoch erfordern die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse an der Rems (Verbesserung der Gewässerstruktur und der Gewässerökologie unter Beachtung des Hochwasserschutzes) eine neue Interpretation der üblichen Ideen für „Zugänge zum Gewässer“, damit wirklich **multifunktionale** Grün- und Freiräume entlang der Rems entstehen können.

Da die Rems 6 - 7 m tiefer liegt als der Planbereich ist eine sinnvolle Zusammenführung von Mensch und Gewässer unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Ziele keine einfache Aufgabe und benötigt insbesondere Raum. Bei der Erarbeitung von Ideen und Planung ist der Landesbetrieb Gewässer als Gewässerunterhalter (Regierungspräsidium Stuttgart) und die Untere Wasserbehörde frühzeitig und eng einzubinden, da derartige Vorhaben i.d.R. eine wasserrechtliche Zulassung benötigen.

Starkregengefahr

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Schwäbisch Gmünd weist betroffene Bereiche im Plangebiet aus. Wir empfehlen die Starkregengefahrenkarte und bereits stattgefundene Ereignisse bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Keine weiteren Anregungen und Hinweise.

Altlasten und Bodenschutz

Im Vorhabensbereich befinden sich folgende Altlastenrelevante Flächen:

- Altstandort „AS Vogelhofstr. 10“ auf Flurstück 1833/18, bewertet mit dem Handlungsbedarf „Neubewertung bei Nutzungsänderung“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“, Ursache: Lagerung von Mineralöl von 1969 bis 1924, Teilsanierung im Boden erfolgt
- Altstandort „AS Nepperbergstr. A, DB-Lp 64, Reuter“ auf Flurstück 1833/18, bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“, Ursache: Lagerung von Mineralöl und Mineralölprodukten von 1957 bis 2004, HU und OU von DB-Gutachter durchgeführt
- Altstandort „AS Nepperbergstr. B, DB-Gleisbereich“ auf Flurstück 1833/18, bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“, Ursache: Güterbahnhof, HU und OU von DB-Gutachter durchgeführt

- Altstandort „AS Nepperbergstr. D, DB-Lp 48, Völkle“ auf Flurstück 1412/7, bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“, Ursache: Abfüllanlage von 1959 bis 2000, BTEX Restbelastung im Boden
- Altstandort „AS Nepperbergstr. E, DB-Lp 10b“ auf Flurstück 1412/7, bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“, Ursache: Schrotthandel von 1978 bis 1988, Restbelastung im Boden
- Altstandort „AS Nepperbergstr. 9, DB-Lp 9, 21, 25“ auf Flurstück 1417/7, bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“, Ursache: Schrotthandel von 1940 bis 1965, HU und OU durchgeführt
- Altstandort „AS Hauffstraße 2/Lorcher Straße 24“ auf Flurstücken 1400/5 und 1404/3, bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“, Ursache: Schrotthandel von 1997 bis 1998, Herstellung von Metallwaren 1927 bis 1984
- Altstandort „AS Lorcher Straße 32/1“ auf Flurstück 1404, bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“, Ursache: Galvanisierungsbetrieb, OU durchgeführt
- Altstandort „AS Lorcher Straße 32“ auf Flurstück 1404/2, bewertet mit dem Handlungsbedarf „nach Sanierung“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“, Ursache Tankstelle von 1927 bis 1938, 1995 Teilsanierung durch Aushub
- Altstandort „AS Lorcher Straße 42“ auf Flurstück 1400/6, bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“, Ursache: ehemalige Tankstelle, noch keine Untersuchungen durchgeführt
- Altstandort „AS Lorcher Straße 64“ auf Flurstück 1394/1, bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“, Ursache: Metallwarenerstellung von 1943 bis 1984, ehemaliges KFZ Gewerbe, noch keine Untersuchungen durchgeführt
- Altstandort „AS Lorcher Straße 72“ auf Flurstück 1385/7, bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“, Ursache: Ehemaliges Sägewerk von 1898 bis 1964, noch keine Untersuchungen durchgeführt
- Altstandort „AS Lorcher Straße 27-35“ auf Flurstück 1405/1, bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“, Ursache: Tankstelle von 1960 bis 1978, OU durchgeführt
- Altstandort „AS Lorcher Straße 35“ auf Flurstück 1405/1, bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“, Ursache: Tabakerzeugung, Glasverarbeitung, Metallverarbeitung, heutige Nutzung durch Autohaus
- Altstandort „AS Stuttgarter Straße 1“ auf Flurstück 1389/3, bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“, Ursache: Karosseriebau, Lackbetrieb von 1992 bis 2012
- Altstandort „AS Lorcher Straße 80“ auf Flurstück 1385/5, bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“, Ursache Galvanikbetrieb von 1955 bis 1966, OU durchgeführt

Geschäftsbereich Landwirtschaft

(Frau Nuding, Tel. 07961 9059-3630)

Mit o. g. Vorhaben plant die Stadt Schwäbisch Gmünd auf einer ca. 13,4 ha großen Fläche, die sich innerorts befindet, Sanierungsmaßnahmen mit folgenden Hauptzielen vorzunehmen:

- Etablierung einer städtebaulichen Scharnierfunktion zwischen Weststadt und Innenstadt
- Erlebbarmachen der Rems, auch durch Entfernen der Barrieren und Schaffen neuer

- Verbindungen zwischen Nepperberg über die Rems bis Siechenberg
- Städtebaulicher Adressbildung mit kleinteiliger Parzellierung
- Entmischung störender Gemengelagen und Auslagerungen
- Nutzungsdurchmischung mit vornehmlich geschlossener Bebauung

Beim Vorhaben handelt es sich um eine innerörtliche **Nachverdichtung** zur Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen. Somit wird sparsam mit unversiegeltem Boden umgegangen, der meist der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zur Herstellung von heimischen Lebensmitteln dient. Dies **wird vom GB Landwirtschaft sehr begrüßt**.

Es sollte darauf geachtet werden, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich möglichst **innerhalb des Geltungsbereiches** erfolgt. Bzw. sollen für evtl. nötig werden externe Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Eine Inanspruchnahme ist aus landwirtschaftlicher Sicht lediglich vertretbar, insofern die Flächen nach der **Flurbilanz 2022** Baden-Württemberg als **Grenz- oder Untergrenzflur** eingestuft sind.

Die Flurbilanz 2022 ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes verankert.

Die **Grenzflur** umfasst landbauproblematische Flächen (schlechte Böden), die bei geringer Ertragsfähigkeit erhöhte Aufwendungen in der Bewirtschaftung erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen.

Fremdnutzungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.

Die **Untergrenzflur** umfasst die nicht landbauwürdigen Flächen (ungeeignete Böden), die wegen ihrer sehr geringen landwirtschaftlichen Eignung kein positives Ertrags- oder Aufwandsverhältnis ermöglichen.

Fremdnutzungen können aus Sicht der ökonomischen Landnutzung befürwortet werden. Sie haben sich an den Zielen zur Offenhaltung der Kulturlandschaft auszurichten.

Zum aktuellen Planungszeitpunkt bestehen unter Berücksichtigung der o. a. Erläuterungen seitens des GB Landwirtschaft keine Bedenken zu o. g. Planung.

Geschäftsbereich Flurneuordnung

(Herr Schindler, Tel. 07961 567-3268)

Seitens des GB Flurneuordnung werden keine Anregungen oder zu beachtende Fakten vorgebracht.

Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität

(Frau Reichersdörfer, Tel. 07361 503-5475)

Das zukünftige Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor“ mit der Lorcher Straße ist eine wichtige Verkehrsachse für den ÖPNV in der Stadt Schwäbisch Gmünd. Mit der Überplanung und Aufwertung des ÖPNV für den Bereich Schwäbisch Gmünd West gewinnt die Lorcher Straße dadurch

zusätzlich an Bedeutung für den ÖPNV. Ab Dezember 2024 ist geplant, die Haltestellen in der Lorcher Straße mit den Linien 5 und 6 insgesamt 6 x je Stunde anzufahren.

Die bestehende Haltestelle „Lorcher Str. Zapp“ liegt innerhalb des Sanierungsgebietes.

Bei allen geplanten Maßnahmen bitten wir, darauf zu achten, dass die Belange des Busverkehrs entsprechend berücksichtigt und in der Planung ausgewiesen werden und ein optimales Anfahren der Haltestellen gewährleistet werden kann.

Bei einer Umgestaltung von Haltestellen sind die Ausstattungselemente, insbesondere auch bezüglich der Barrierefreiheit, entsprechend den Vorgaben im Nahverkehrsplan des Ostalbkreises zu berücksichtigen.

Sachgebiet Naturschutz

(Frau Hägele, Tel. 07361 503-1874)

Im weiteren Verfahren sind artenschutzrechtliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen und hierfür im Vorfeld Aussagen zum Artenschutz zu treffen.

Bei der weiteren Planung sollte versucht werden, der Rems möglichst viel Raum zu geben, um damit auch einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen.

Die Stellungnahme des Geschäftsbereichs Wald und Forstwirtschaft wird schnellstmöglich nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Baumann

Dieses Schreiben wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.