



Stadt Schwäbisch Gmünd  
Gemarkung Schwäbisch Gmünd  
Ostalbkreis

---

## BEBAUUNGSPLAN

**Nr. 1151 B**

### **„Wohnen an der Stadtmauer“**

frühzeitige Beteiligung  
der Öffentlichkeit und Behörden / TÖB  
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorlage

---

# Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)</b>	<b>3</b>
1	Nachbargemeinden	3
a	keine	3
2	Ver- und Entsorgungsunternehmen	3
a	Netze BW	3
b	Netze NGO	3
c	Deutsche Telekom Technik GmbH	3
d	Terranets BW	4
e	Unitymedia BW	4
3	Landratsamt Ostalbkreis	5
a	Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht	5
	Gewerbeaufsicht	5
b	Wasserwirtschaft	6
	Abwasserbeseitigung	6
	Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz	7
	Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete	7
	Altlasten und Bodenschutz	7
c	Naturschutz	7
d	Straßenbau	7
4	Regierungspräsidien	8
a	RP Stuttgart	8
	Allgemeines	8
	Raumordnung	8
	Straßenwesen und Verkehr	9
	Bau- und Kunstdenkmalpflege	10
	Archäologische Denkmalpflege	10
b	RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	12
	Allgemeines	12
	Geotechnik	12
	Boden	13
	Mineralische Rohstoffe	13
	Grundwasser	13
	Bergbau	13
	Geotopschutz	13
	Allgemeine Hinweise	13
5	Verbände	14
a	Regionalverband Ostwürttemberg	14
6	Sonstige	14
a	Handwerkskammer Ulm	14
b	IHK Ostwürttemberg	14
c	Polizeipräsidium Aalen	15
<b>B</b>	<b>Bürger / Sonstige</b>	<b>15</b>
a	keine	15

## A Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

### 1 Nachbargemeinden

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer
a keine	

### 2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer
<b>a Netze BW</b> (20.11.2018) Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung unseres Unternehmens am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
<b>b Netze NGO</b> (07.12.2018) Wir sind von dieser Planung nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
<b>c Deutsche Telekom Technik GmbH (Anlage 5.1)</b> (10.12.2018) Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Stra-	Kenntnisnahme

<p>ßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Hinweise wurden dem Investor mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet</p>
<p><b>d Terranets BW</b> (19.11.2018)</p> <p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>e Unitymedia BW (Anlage 5.2)</b> (11.12.2018)</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweise wurden dem Investor mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.</p>

**3 Landratsamt Ostalbkreis (Anlage 5.3)**

(19.12.2018)

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer
<p><b>a Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht</b></p> <p><b>Gewerbeaufsicht</b> (Herr Gaugele, Tel. 07361 503-1188)</p> <p>Mit o. g. Vorhaben soll die durch den Bau des Einhorn隧nells entstandene Brachfläche am nordöstlichen Rand der Innenstadt von Schwäbisch Gmünd zwischen der Baldungsstraße (ehemalige B 29) und der Hinteren Schmiedgasse, direkt angrenzend an die B298 mit dem Knotenpunkt in Fahrriichtung Mutlangen, revitalisiert und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Eine konkrete Gebietsfestsetzung nach § 1 Abs. 2 BauNVO enthält der Bebauungsplanentwurf jedoch nicht, wir empfehlen daher auf Grund der Lage die Ausweisung eines „Urbanen Gebiets" (MU), womit der Schaffung von Wohnraum in innerstädtischen Lagen am ehesten Rechnung getragen wird.</p> <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt und auch anhand der oben dargestellten Lage wird das Plangebiet in nicht unerheblichem Maße durch den Straßenverkehrslärm belastet. Laut schalltechnischer Untersuchung des Büros Heine + Jud vom 12.10.2017 werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete - tags 55 dB(A), nachts 45 db(A) durch den vorherrschenden Straßenverkehrslärm am Tag um bis zu 14 db(A) und in der Nacht um bis zu 16 db(A) überschritten, weshalb Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) können auf Grund der Lage des Plangebiets sowohl aus städtebaulicher und finanzieller Sicht nicht umgesetzt werden, weshalb mit Hilfe städtebaulicher Bebauungsvorgaben (u. a. massive Riegelbebauung), passiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen) sowie einer angepassten Grundrissgestaltung (Orientierung von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite hin), der vorhandenen Lärmproblematik Rechnung getragen werden soll.</p> <p>Der vorgelegte Vorentwurf weist dahingehend aber Mängel auf, dass in einzelnen Wohnungen an der stark lärmbeaufschlagten Nordfassade gerade keine Orientierung der schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin stattfindet. Insbesondere an den ausgewählten Immissionsorten IO 01, IO 02 und IO 03 an denen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 stark überschritten werden, befinden sich eine Vielzahl von Schlafräumen. Da eine Gesundheitsgefährdung in diesen Bereichen weiterhin nicht ausgeschlossen werden kann, äußern wir erhebliche Bedenken gegen Teile des geplanten Vorhabens, insbesondere da aus unserer fachtechnischen Sicht in der vorgelegten schalltechnischer Untersuchung auch nicht alle relevanten Schallquellen hinreichend berücksichtigt</p>	<p>Eine wünschenswerte und vollständige Orientierung aller Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer etc.) auf die vom Verkehrslärm abgewandte südexponierte Innenhofseite der geplanten Gebäude ist architektonisch und städtebaulich leider nicht möglich. Die Folge einer dementsprechenden Grundrissgestaltung in Verbindung mit einer geschlossenen Bauweise würde anteilig viel zu viel Fläche für Nichtaufenthaltsräume (Bäder, WC, Abstellräume etc.) entlang der gesamten Nord- und Ostfassade hervorrufen und die Wohnungen entgegen der gewünschten urbanen Verdichtung erheblich vergrößern und damit unverhältnismäßig verteuern.</p> <p>Daher ist es unumgänglich, ggf. auch Aufenthaltsräume nach Norden bzw. Osten zu orientieren.</p> <p>Unter Abwägung der Wohnqualität und des Emissionsschutzes hat daher eine Ausrichtung der Wohnräume und der Außenaufenthaltsbereiche (Balkone und Terrassen) zum ruhigen südorientierten Innenhof aller erste Priorität, da für diese Bereiche ein möglichst ungestörter Aufenthalt auch bei geöffnetem Fenster oder direkt im Freien unabdingbar erscheint.</p> <p>Für Schlafräume sind dagegen insbesondere in urbanen Quartieren keine dauernd geöffneten Fenster für eine hohe Aufenthaltsqualität unabdingbar, da die erforderliche Belüftung auch problemlos durch technische Anlagen sichergestellt werden kann (siehe übliche Hotelzimmer ohne offenbare Fenster etc.). Diese werden heute üblicherweise i.d.R. aufgrund der Anforderungen an die Energieeffizienz der Gebäude standardmäßig verbaut und entsprechen dem Stand der Technik.</p> <p>Für Schlafräume ist daher in Verbindung mit einer Lüftungsanlage in erster Linie der Innenraumschallpegel für einen gesunden Schlaf maß-</p>

wurden.

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

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

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

#### **b Wasserwirtschaft**

(Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425)

##### **Abwasserbeseitigung**

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

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

Die geplanten Garagenstellplätze sind wasserundurchlässig herzustellen.

geblich. Dieser kann und wird hier durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (Schallschutzverglasungen, Fassadenaufbau etc.) gem. den einschlägigen technischen Anforderungen sichergestellt werden.

Die Schallimmissionen der Malteser-Rettungswache wurden untersucht, diese liegen deutlich unter den Grenzwerten der TA-Lärm.

Zusätzliche bzw. besonders beachtliche Emissionseinwirkungen durch den Schienenverkehr auf der Remsbahn, welche maßgeblich über den vorhandenen Straßenverkehrslärm der Baldungsstraße hinausgehen, sind aufgrund des großen Abstandes zur Bahnlinie und der abschirmenden Wirkung der dazwischenliegenden Gebäude (Modemark Röther, Malteser Rettungswache etc.) nicht zu erwarten. Aufgrund des Straßenverkehrs sind bereits passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude festgesetzt bzw. dessen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume soweit als möglich zum ruhigen Innenhof ausgerichtet.

##### **Kenntnisnahme**

Hinweise wurden dem Investor mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.

Eine entsprechende Verpflichtung wurde mit dem Investor abgestimmt und verpflichtend in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Die Garagenstellplätze befinden sich überwiegend in der Tiefgarage und werden daher bauartbedingt wasserundurchlässig hergestellt.

<p><b>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</b> Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</b> Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>Altlasten und Bodenschutz</b> Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>c Naturschutz</b> (Frau Hägele, Tel. 07361 503-1874) Die mit dem vorgenannten Bebauungsplan vorgesehene Innenentwicklung wird begrüßt. Die Aussagen in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme sind plausibel.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>d Straßenbau</b> Von dem Geschäftsbereich Straßenbau werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p>	Kenntnisnahme



**Straßenwesen und Verkehr**

(21.12.2018)

Im Plangebiet befindet sich unterirdisch der Einhorntunnel über der B 29 mit Rettungsstollen. Das Referat 43 wird daher in dem oben genannten Verfahren mit angehört, die Bearbeitung wird derzeit noch vorgenommen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass zu dem Verfahren eine Nachmeldung erfolgen kann und im Vorfeld ggf. Unterlagen nachgefordert werden können.

Der Bebauungsplan befindet sich im Bereich des „Einhorntunnels“ im Zuge der Bundesstraße B 29. Direkt angrenzend befindet sich das Technikgebäude (Fluchttreppenhaus) des Rettungsstollens. Im Bereich des Plangebiets befindet sich unterirdisch der vierspurige Straßenabschnitt des „Einhorntunnels“ der Bundesstraße B 29 mit Fluchtstollen sowie einer Bohrpfahlwand.

Für das Plangebiet besteht eine konkrete Bebauung durch ein mehrgeschossiges Wohnareal mit Tiefgarage, Garagen, sowie oberirdischen Stellplätzen entlang der „Baldungstraße“. Die Gründungsart und Gründungstiefe ist den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Die Erschließung des Gesamtareals ist über die Ortsstraßen „Hintere Schmiedgasse“ und „Vordere Schmiedgasse“ an den vorhandenen Kreisverkehrsplatz im Zuge der Bundesstraße B 298 vorgesehen.

Dem oben genannten Bebauungsplan kann die Zustimmung in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden.

Die geplante Überbauung des „Einhorntunnels“ mit allen seinen zugehörigen Anlagen muss frühzeitig auf Grundlage detaillierter Planunterlagen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 43, Ingenieurbau, abgestimmt werden. Den Planunterlagen muss die Gründungsart und die Gründungstiefe zu entnehmen sein.

Es dürfen keine weiteren Anschlüsse an die Bundesstraße B 298 angelegt werden, die Erschließung muss über das angelegte Erschließungssystem erfolgen. Das Zu- und Ausfahrverbot entlang der Bundesstraße soll weiterhin im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans dargestellt werden.

Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung visueller Informationen mit bewegten Bildern oder bewegtem Licht auf LED-Werbeanlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße nicht zugestimmt wird.

Da für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Landesstraße in Anspruch genommen werden müssen, ist ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - bei der unteren Verwaltungsbehörde einzureichen (§ 21 Abs. 1 StrG). Baugruben und Leitungsgräben bedürfen grundsätzlich einer gesonderten Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung.

Eine Nachmeldung erfolgte bisher nicht.

Die Planung befindet sich seit Beginn in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium. Zur Gründung des geplanten Gebäudes wurde eine gutachterliche Stellungnahme bei dem während des Tunnelbaus involvierten Statikers eingeholt. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Eine ordnungsgemäße Gründung ist demnach gewährleistet.

Bekannt.

An die Baldungsstraße sind keine Zufahrten vorgesehen, ein entsprechendes Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

Bekannt.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Werbeanlagen sind bereits entsprechend formuliert.

Bekannt.

Wird, falls erforderlich, vorgenommen.

Hinweise wurden dem Investor mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.

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.

Zusammenfassend sind alle weiterführenden Planungen sowie geplanten Umgestaltungen in unmittelbarer Nähe oder Anbindung zu klassifizierten Straßen frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.

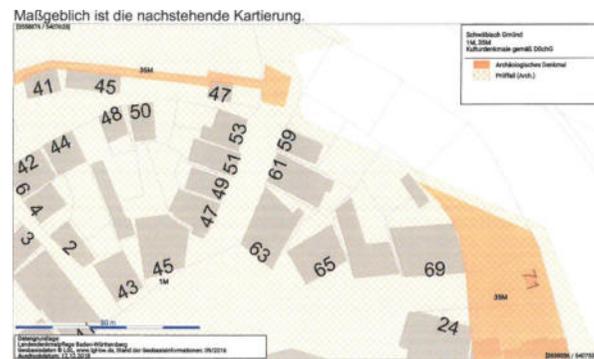
**Bau- und Kunstdenkmalflege**

(14.12.2018)

Gegenüber dem Vorhaben werden von Seiten der Denkmalpflege keine erheblichen Bedenken hervorgebracht. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Mailverkehr aus dem Jahr 2016 mit den darin getroffenen Abstimmungen. Wie damals bereits geäußert, regen wir an, den Bereich der Stadtmauer nochmals zu überarbeiten. Es bleibt nach wie vor fraglich, ob eine Mauergestaltung mit derart vielen Durchbrüchen und mit Tiefgarageneinfahrten noch als „Mauer“ wahrgenommen wird. Die Altstadt von Schwäbisch Gmünd ist als Gesamtanlage nach § 19 DSchG geschützt. Veränderungen am geschützten Bild der Gesamtanlage bedürfen nach § 4 der Verordnung einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

**Archäologische Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsraums werden Belange der Archäologischen Denkmalpflege in den folgenden Bereichen berührt:  
 Spätmittelalterlicher Stadtkern Schwäbisch Gmünd (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 1M)  
 Abgegangene Stadtbefestigung (Kulturdenkmal gern. § 2 DSchG Nr. 35M)



Entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind im Bebauungsplan festgesetzt und werden durch den Vorhabenträger erfüllt.

Kenntnisnahme  
 Wird vorgenommen.

Der Baukörper und die Fassade wurde explizit so geplant, dass es in einer modernen und für eine Wohnanlage funktionalen Interpretierung an die dort ehemals vorhandene Stadtmauer inkl. Turm erinnert. Eine nahezu geschlossene Mauer wie beim historischen Vorbild ist mit einer funktionalen und qualitativ hochwertigen Wohnbebauung jedoch nicht vereinbar. Die geplante Gestaltung wird daher unter Abwägung der historischen und neuzeitlichen Rahmenbedingungen als ausgewogen erachtet.

Begründung wurde um entsprechenden Hinweis ergänzt.

Die Besiedlung der bereits die spätmittelalterliche Kernstadt umgebenden Vorstädte reicht in das 13. Jahrhundert zurück. In der hier berührten Leonhardsvorstadt weisen die historischen Straßenbezeichnungen Vordere und Hintere Schmiedgasse auf gegebenenfalls archäologisch überlieferte Standorte metallverarbeitenden Handwerks hin, das nach archivalischen Belegen bedeutenden Anteil an der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Wirtschaftsgeschichte der Stadt gehabt hat.

Ab dem 14. Jahrhundert wurden mit dem äußeren Stadtmauerring und teils vorgelagertem Zwinger und Graben die Vorstädte in die Befestigung der Stadt einbezogen. Im Umgebungsbereich Honiggasse ist die Stadtmauer 1378 urkundlich belegt. Innerhalb der Plangrenzen liegen obertägig abgegangene Abschnitte der Stadtbefestigung, insbesondere Teile der Stadtmauer und des Hennen- oder Krepplesturms.

Aufgrund dieser Sachlage kann damit - trotz baulicher Überprägung - innerhalb der Plangrenzen und in der unmittelbaren Umgebung, die Existenz heimatgeschichtlicher Zeugnisse von wissenschaftlich-dokumentarischer Bedeutung (Kulturdenkmale gern. § 2 DSchG) hier begründet vermutet werden. Gegebenenfalls handelt es sich um Kulturgüter deren Erhalt in öffentlichem Interesse steht.

Mit den beabsichtigten Bodeneingriffen zu einer umfänglichen Neubebauung mit großflächiger Tiefgarage ist jedoch die weitere Beeinträchtigung bzw. Zerstörung evtl. vorhandener archäologischer Primärquellen zur älteren Stadtgeschichte von Schwäbisch Gmünd zu erwarten. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden ist daher eine weitere Beteiligung notwendig.

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist erforderlich.

Demgegenüber sind konkrete Informationen zu dem Schutzgut bislang nicht in die Planungsunterlagen eingegangen (s. Textteil, Hinweise Punkt 4 u. Begründung, Denkmalschutz Punkt 1.9.1). Die dort gemachten Aussagen zum Umgang mit zufälligen Funden (gern. § 20 DSchG) sind nach den obigen Ausführungen nicht geeignet eine dem Schutzgut angemessene und hinreichende Beachtung der archäologischen Belange herbeizuführen. Zur allseitigen Berücksichtigung und der Herstellung von Planungssicherheit wird daher die ergänzende Übernahme folgender Anregungen und Hinweise erforderlich:

- Geplante Maßnahmen zum Abbruch und Neubau sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Olaf Goldstein M. A. (olaf.goldstein@rps.bwl.de) vorgelegt werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. bestehende Keller und Grubenanlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan, oder mittels Vorlage historischer Bauakten ersichtlich werden. Im Weiteren sollen evtl. vorliegende Ergebnisse / Bohrprotokolle der Baustellenerkundung als sachdienliche Information und zur fachlichen Bewertung auch der Archäologischen Denkmalpflege zugänglich gemacht werden. Vorsorglich wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass mit bauseits zu finanzierenden und zu beauftragenden archäologischen Prospektionen und Rettungsmaßnahmen gerechnet werden muss.

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird eingeholt.

Hinweise im Textteil wurden um nebenstehenden Textbaustein ergänzt.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Gerhard Schneider M. A. (Archäologie) 0711 90445169 (gerhard.schneider@rps.bwl.de) oder Frau Dr. Imke Ritzmann (Bau- und Kunstdenkmalpflege) 0711 90445170 (imke.ritzmann@rps.bwl.de).

**b RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Anlage 5.5)**  
(14.12.2018)

**Allgemeines**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

Kenntnisnahme

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine

Kenntnisnahme

**Geotechnik**

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

Bekannt

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandstein, Mittelkeuper), welche im Plangebiet von quartärem Auenlehm mit einer Mächtigkeit von wenigen Metern überdeckt werden.

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

Bei dem Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Hinweise wurden nachrichtlich in die Begründung übernommen.

<p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
<p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>Bergbau</b></p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann</p>	Kenntnisnahme

## 5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer
<p><b>a Regionalverband Ostwürttemberg</b> (15.11.2018)</p> <p>Der Regionalverband Ostwürttemberg hat hierzu keine regionalplanerischen Anmerkungen und Bedenken.</p>	Kenntnisnahme

## 6 Sonstige

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer
<p><b>a Handwerkskammer Ulm</b> (18.12.2018)</p> <p>die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>b IHK Ostwürttemberg (Anlage 5.6)</b> (28.11.2018)</p> <p>Wir begrüßen derartige Planungen, innenstadtnahen Wohnraum zu schaffen. Neben der auch in Ihrer Begründung genannten städtebaulichen Aufwertung sowie nachhaltigen und zukunftsorientierten Entwicklung, sehen wir dies auch als positive Maßnahme für die verschiedenen Gewerbebetriebe in der Innenstadt. Vor allem dann, wenn die schon länger zur Diskussion stehende Anbindung der Innenstadt an den Modepark Röther realisiert werden könnte, was wir hiermit nochmals anregen möchten.</p>	Kenntnisnahme

<p><b>c Polizeipräsidium Aalen (Anlage 5.7)</b> (19.11.2018)</p> <p>Das Polizeipräsidium Aalen äußert grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Bei der Gestaltung der Tiefgaragenausfahrt sollte auf die ausreichende Dimensionierung sowie die Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder bei dieser Ein-/Ausfahrt geachtet werden (evtl. Aufweitung). Aufgrund des hohen Parkdrucks in der Innenstadt sollten ausreichend Stellplätze eingeplant (wünschenswert 2 Stellplätze je Wohneinheit) werden. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt wird gem. den geltenden Vorgaben geplant. Hinweis wurde dem Vorhabensträger mit der Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet. Ausreichend Stellplätze sind innerhalb des Gebäudes vorgesehen, zusätzlich werden im Außenbereich weitere Stellplätze geplant.</p>
---	---

## B Bürger / Sonstige

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Planer
<p><b>a keine</b></p>	