Seite-1-

STADT STADTTEIL PROJEKT : SCHWÄBISCH GMÜND

: INNENSTADT

: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

NR. 1152 IX "LIDO AREAL, KÖNIGSTURMSTRASSE"

PROJ.-NR. : 17IL064 - 378887 GRS: 10.10.2018

ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
1.	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Roh- stoffe und Bergbau, Freiburg, den 02.08.2018	Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme Az. 2511//18-00262 vom 19.02.18 sowie die Ziffer 4 des Textteils zum Bebauungsplan (Stand 11.04.18) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen. Stellungnahme vom 19.02.2018:	Wird zur Kenntnis genommen.	
		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.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		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 Verbreitungsbereich der Gesteine aus dem Keuper, welche im Bereich des Plangebietes von quartärem Auenlehm mit unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.		
		Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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.		

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		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.	In den Hinweisen im Textteil unter Ziffer 4 wurde darauf bereits entsprechend hingewiesen.	
		Boden		
		Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Keine Abwägung erforderlich.	
		Mineralische Rohstoffe		
		Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Keine Abwägung erforderlich.	
		Grundwasser		
		Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes. Auf möglicherweise hoch stehendes Grundwasser wird hingewiesen. Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Keine Abwägung erforderlich.	
		Bergbau		
		Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Keine Abwägung erforderlich.	
		Geotopschutz		
		Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftli- chen Naturschutzes nicht tangiert.	Keine Abwägung erforderlich.	
		Allgemeine Hinweise		
		Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches	Wird zur Kenntnis genommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		im Internet unter der Adresse http://lgrb- bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Damit sind die Belange des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in der Planung berücksichtigt.	
2.	IHK Industrie und Handelskam- mer Ostwürttemberg, Heidenheim, den 02.08.2018	Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 29. Januar 2018 und begrüßen weiterhin derartige Planungen, innenstadtnahen und auch bezahlbaren 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.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Es bestehen deshalb keine Bedenken unsererseits.	Keine Abwägung erforderlich.	
		Stellungnahme vom 29.01.2018:		
		Anhand der uns vorgelegten Unterlagen bestehen keinerlei Bedenken gegen die geplante Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften für das "Lido Areal Königsturmstraße".	Keine Abwägung erforderlich.	
		Vielmehr begrüßen wir derartige Planungen, die innenstadtnahen und vor allem bezahlbaren Wohnraum schaffen sollen. Wir sehen dies zum einen auch als bauliche Aufwertung, zum anderen auch als Möglichkeit für eine höhere Passantenfrequenz in der Innen- stadt.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3.	Polizeipräsidium Aalen, Polizeioberkommissar Alexander Engler, Aalen, den 06.08.2018	Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 26.02.2018. Um weitere Beteiligung wird gebeten.	Wird zur Kenntnis genommen. Im nächsten Schritt des Verfahrens soll der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Mit dem Satzungsbeschluss endet das Bebauungsplan-Verfahren, wodurch eine weitere Beteiligung nicht möglich ist.	
		Stellungnahme vom 26.02.2018: Das Polizeipräsidium Aalen äußert grundsätzlich keine Bedenken gg. o.g. Bebauungsplan. Bei der Planung der Tiefgaragenausfahrten ist auf die Einhaltung der erforderlichen Breiten zu achten,	Wird zur Kenntnis genommen und ist in der Planung berücksichtigt. Damit sind die Belange des Polizeipräsidiums Aalen in der	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		damit das Ein- und Ausfahren nicht zu Problemen bzw. Rangier- vorgängen führt. Außerdem ist auf Einhaltung der erforderlichen Sichtbeziehungen zu achten.	Planung berücksichtigt.	
4.	Polizeipräsidium Aalen, Referat Prävention, Aalen, den 15.08.2018	Das Polizeipräsidium Aalen, Referat Prävention, Arbeitsbereich Ostalbkreis, nimmt zu der vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:		
		Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	
			Die nachfolgend aufgeführten Punkte betreffen überwiegend nicht den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und sind als Hinweise für die Objektplanung und die weitere Nutzung zu verstehen. Es wird daher lediglich auf die Punkte der Stellungnahme eingegangen, welche sich direkt auf die Planung beziehen.	
		1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht		
		1.1 Allgemeines		
		Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen das Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Bewohner wohl fühlen. Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper ist daher besonderes Augenmerk zu legen.		
		1.2 Informelle Sozialkontrolle		
		Ein wesentlicher Schlüssel städtebaulicher Qualität liegt in der Planung unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger. Die informelle Sozialkontrolle wird wesentlich gesteigert, wenn die Bewohner des Quartiers "ihre" Freiflächen mitgestalten und sich in sog. Patenschaften (z.B. Baumpatenschaften, Spielplatzpatenschaften) aneignen können. So instand gehaltene Freiflächen erhöhen den Wert des Wohnumfeldes und wirken sich reduzierend auf Kriminalität und Kriminalitätsfurcht aus.		

NR.	BEHÖRDE / DATUM		STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		1.3	Beleuchtung/Bepflanzung Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbare Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Beleuchtung zu beachten, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit weitestgehend ausgeschlossen werden können (es gilt: besser heller als zu dunkel).		
			Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.		
		1.4	Kraftfahrzeuge Bei den für den das Planungsgebiet vorgesehenen Parkplätzen / öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten "rund um das Kfz" zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung "offen" anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.	Mit Ausnahme von zwei Stellplätzen im Bereich des Innenhofs sind alle weiteren Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Stellplätze im Hof sind dabei von mehreren Seiten gut einsehbar.	
			Es sind ferner auf Mieter ausgerichtete ausreichende Sonderparkplätze z.B. für Monteure (Klein-Lkw), Reisende (Camper) bereit zu stellen.	Bei den vorgesehenen Micro-Appartements handelt es sich um vermietete Wohnungen. Spezielle Angebote für Personen mit einem sehr kurzen Aufenthalt (Monteure, Reisende, etc.) im Sinne eines Pensions- oder Hotelbetriebs sind nicht vorgesehen. Daher werden für die Bewohner nur Stellplätze für PKW's und Fahrräder bereitgestellt.	
		1.5	Schutz vor Wohnungseinbruch Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalku-		

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		liert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Polizeiliche Beratungsstelle (1.9).		
		An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generel die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN EN 1627-1630 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung stand halten.		
		Bei über 40 Prozent aller Einbrüche bleibt es beim Ver- such, nicht zuletzt aufgrund des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen.		
		Geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627-1630 eine sehr gute Einbruchhemmung. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt. Als Grundempfehlung gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstieghilfen angegriffen werden) und RC 2N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufstieghilfe erforderlich keine Standfläche für den Täter).		
		1.6 Graffiti		
		Für die Außenfassaden wird ein Anstrich mit Graffiti hem- mender Wandfarbe, bzw. einer Graffiti hemmenden Be- schichtung empfohlen. Nähere Hinweise hierzu erteilt die Polizeiliche Beratungsstelle.		
		1.7 Gewerbe/Einzelhandel		
		Gewerbegebiete, bzw. Bereiche mit überwiegender Einzelhandelsstruktur weisen in aller Regel städtebaulich so wie architektonisch lediglich eine geringere Gestaltungsqualität auf.	Bei dem konkreten Vorhaben handelt es sich um eine Wohnbebauung, gewerbliche Nutzungen sind nicht vorgesehen.	
		Notwendige Fußwege, die durch Gewerbe- oder Sonder-		

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		gebiete führen, können eventuell in den Abendstunden, respektive außerhalb der Öffnungszeiten und bei Dunkel- heit, infolge der Abgeschiedenheit und Menschenleere das Sicherheitsgefühl negativ beeinträchtigen.		
		Deshalb ist auch bei der Ausweisung solcher Gebiete auf eine übersichtliche Wegeführung und eine ausreichende Beleuchtung zu achten.		
		1.8 Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte		
		Es gilt zunächst die Grundempfehlung aus 1.5. Sofern im Plangebiet besonders schützenswerte Betriebe angesiedelt werden, kann es notwendig sein, über die genannten Grundempfehlungen hinaus, weitere Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Hierzu kann der fachliche Rat der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle eingeholt werden.	Bei dem konkreten Vorhaben handelt es sich um eine Wohnbebauung, gewerbliche Nutzungen sind nicht vorgesehen.	
		Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich in nicht angreifbarer Höhe sowie der Einsatz einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen.		
		Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende erhalten Sie bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle oder im Internet unter www.polizei-beratung.de.		
		1.9 Kostenlose Beratung		
		Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlo- sen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.		
		Erreichbarkeit:		
		Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle Ostalbkreis POK Reiner Klotzbücher		

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Waisenhausgasse 1 – 3 73525 Schwäbisch Gmünd Tel.: 07171/ 79 66 503 E-Mail: schwaebischgmuend.praevention.kbst@polizei.bwl.de		
		1.10 Gebäude mit hoher Anzahl an Wohnungen		
		Zum Sicherheitsgefühl von Bewohnern und Gästen in Wohnblöcken tragen klein gehaltene Untergliederungen bei. Diese sollten nicht mehr als 5 bis 7 Wohnungen umfassen. Zusätzlich bietet sich bei diesem Vorhaben an einem zentralen Eingang das Einrichten eines verglasten Concierge-Zimmer oder sogar eine Rezeption an. Da bei Großanlagen mit Microappartements ein häufiger Mieterwechsel und daraus folgend ein hoher Grad an Anonymität verbunden ist.		
		2. Abschlussbemerkung		
		Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Aalen, hier insbesondere das Referat Prävention, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung.		
		Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festset- zungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Nieder- schlag finden können, wird um Weiterleitung der Informa- tionen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminal- präventiven Belange in Verträge zwischen Grundstücksei- gentümer und Bauträger für sinnvoll.	Die Informationen werden an den Investor und das Architekturbüro weitergeleitet. Festsetzungen im Bebauungsplan sind darüber hinaus nicht notwendig und werden daher nicht vorgesehen.	
5.	Unitymedia BW GmbH, Kassel, den 21.08.2018	Die Stellungnahme vom 31.01.2018 gilt unverändert weiter. Stellungnahme vom 31.01.2018:	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW	Wird zur Kenntnis genommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		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. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere Vorgangsnummer 293617 an.	Die Unitymedia BW GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt. Damit sind die Belange der Unitymedia BW GmbH in der Planung berücksichtigt.	
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Stuttgart, den 22.08.2018	Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 09.02.2018 fristgerecht Stellung genommen. Unsere Anregungen und Bedenken sind auseichend berücksichtigt. Stellungnahme vom 09.02.2018: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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	Keine Abwägung erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen.	
		abzugeben. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Adresse "DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart,, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung der baulichen Erschließungsmaßnahmen erfolgt rechtzeitig im Rahmen der Ausführungsplanung für das Vorhaben.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
7.	Regionalverband Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd, den 24.08.2018	Hierzu hat der Regionalverband Ostwürttemberg keine regional- planerischen Anregungen und Einwände.	Keine Abwägung erforderlich.	
8.	Landratsamt Ostalbkreis, Aalen, den 28.08.2018			
8.1	- Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht (Herr Gauge- le, Tel. 07361 503 – 1188)	Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden die von stationären Geräten (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, empfehlen wir, Bauherren auf die Einhaltung der Grundsätze des "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" hinzuweisen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Durch zunehmenden Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u.ä. hat in den letzten Jahren die Lärmproblematik in Wohngebieten zugenommen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Bauherrn weitergegeben.	
		Weiterhin weisen wir daraufhin, dass im Rahmen der späteren Bauausführung die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm — Geräuschimmissionen — (AVV Baulärm) und die unter 3.1. festgesetzten Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Weitere Anregungen oder zu beachtende Fakten werden von hier nicht vorgebracht.	Damit sind die Belange des Geschäftsbereichs Umwelt und Gewerbeaufsicht in der Planung berücksichtigt.	
8.2	- Geschäftsbereich Wasserwirt- schaft (Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425)	Abwasserbeseitigung Dem Bebauungsplan wird grundsätzlich fachtechnisch zugestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Folgende Anmerkungen werden gegeben: Die Tiefgarage ist wasserdicht zu befestigen und an den öffentlichen Kanal zu entwässern.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Zu Ziffer 2.1.2: Es sollten alle flachen Dachflächen begrünt werden. In den Planunterlagen sind jedoch andere Dachbedeckungen dargestellt. Sollten größere Dachflächen (>100 m²) nicht begrünt werden, sind für diese Dachflächen Retentionsmaßnahmen vorzusehen.	Gemäß Textteil Ziffer 2.1.2 sind alle Flachdächer von Hauptgebäuden, welche nicht als Terrassen ausgebildet sind, zu begrünen. Dies ist in der Anlage 1 zum Bebauungsplan auch entsprechend dargestellt. An den Dächern, an welchen keine Begrünung dargestellt ist, ist auch kein Flachdach vorgesehen oder sollen als Terrasse ausgebildet werden. Grundsätzlich erfolgt durch die Planung in Teilbereichen eine Entsiegelung und Begrünung der bisher bebauten und vollversiegelten Flächen. Hinsichtlich des Regenwasserabflusses ergibt sich daher im Vergleich zur Bestandssituation eine Verbesserung. Von einer zwingenden Zisternenpflicht für unbegrünte Dächer wird daher abgesehen.	
		Altlasten und Bodenschutz Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.	Keine Abwägung erforderlich. Die Belange des Geschäftsbereichs Wasserwirtschaft können in der Planung weitestgehend berücksichtigt werden.	
8.3	- Geschäftsbereich Naturschutz (Frau Hägele, Tel. 07361 503- 1874)	Die auf dem o.g. Areal befindlichen Gebäude sind zwischen 31. Oktober und 1. März abzubrechen. Ist der Abbruch innerhalb dieser Frist nicht möglich, muss durch eine fachkundige Person ausgeschlossen werden, dass sich Fledermäuse oder belegte Nester von Vögeln in den Gebäuden befinden. Sollte dies der Fall sein, sind die weiteren Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Bei einem Abbruch der Gebäude außerhalb der möglichen Frist werden diese durch eine fachkundige Person begutachtet. Die weiteren Maßnahmen werden bei Bedarf mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Damit sind die Belange des Geschäftsbereichs Naturschutz in der Planung berücksichtigt.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
9.	Regierungspräsidium Stuttgart			
9.1	- Landesamt für Denkmalpflege Referat 84.2 – Operative Archäologie, Esslingen, den 31.08.2018	Zu o.g. Verfahren verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 23.02.2018. Mit dem Erlass der Gesamtanlagensatzung hat sich die Stadt Schwäbisch Gmünd verpflichtet, sich ihres historischen Erbes anzunehmen. Wie in der letzten Stellungnahme geschrieben, fügen sich die Festsetzungen des Bebauungsplans an einigen Stellen unsensibel in die umgebende Bebauung ein. Um der o.g. Verpflichtung nachzukommen regen wir nochmals dringend an, unsere Empfehlungen im Bebauungsplanverfahren umzusetzen.	Die Stellungnahme bezieht sich insbesondere auf die mögliche Bebauung entlang der "Rinderbacher Gasse" (MU2). Durch die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen wird ein Einfügen in den historischen Bebauungskontext hinsichtlich der Gebäudekubatur gewährleistet. Siehe dazu auch die Ausführungen zu der Stellungnahme vom 23.02.2018 auf den Seiten 12 und 13.	
		Die Belange der Archäologischen Denkmalpflege, wie sie in der Stellungnahme vom 23.02.2018 formuliert wurden, haben in der vorliegenden Planung die geforderte Berücksichtigung gefunden. Wie weisen jedoch nochmals darauf hin, dass nach Abschluss der archäologischen Voruntersuchungen wissenschaftliche Grabungen, im Zuge derer archäologische Funde und Befunde fachgerecht geborgen und dokumentiert werden, notwendig werden können. Die Kosten der archäologischen Untersuchungen und ggf. Ausgrabungen müssen vom Vorhabenträger als Verursacher getragen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Stellungnahme vom 23.02.2018: Die Planung berührt sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Bau- und Kunstdenkmalpflege Das Gebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb der gemäß § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage Schwäbisch Gmünd. Es betrifft den randstädtischen Bereich in der Nähe des Rinderbacher Torturms zwischen der historischen Bebauung an der Rinderbacher Gasse und der jüngeren gründerzeitlichen Bebauung an der Königsturmstraße. Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale oder erhaltenswerten Gebäude.	Wird zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen im Textteil unter Ziffer 7 wurde darauf bereits entsprechend hingewiesen.	
		Die Festsetzungen für das Gebiet MU2 müssen sich an der unmit- telbaren Umgebung der Gebäude in der Rinderbacher Gasse	Die Festsetzungen für das Gebiet MU2 orientieren sich hinsicht- lich der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bereits an dem	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		orientieren. Diese sind in der Regel zwei- bis dreigeschossig. Die Festsetzung eines viergeschossigen Gebäudes an dieser Stelle halten wir für bedenklich und regen an, die Zahl der Vollgeschosse auf drei zu beschränken.	Bestand in der "Rinderbacher Gasse" und übersteigen die bestehenden Gebäudehöhen nicht. Drei Vollgeschosse sind dabei als Mindestgrenze festgesetzt, um die städtebauliche Raumkante sowie die Bebauung entlang der "Rinderbacher Gasse" fortzuführen. Vier Vollgeschosse sind als Obergrenze festgesetzt, um dem zukünftigen Bauherrn noch etwas Spielraum zu ermöglichen, insbesondere bei der Ausgestaltung des Dachgeschosses. Die Trauf- und Firsthöhen sind dabei einzuhalten.	
		Zum geplanten Gebiet MU1 liegt bereits ein konkreter architektonischer Entwurf vor. Es ist festzustellen, dass die geplante Architektur mit ihren großen Baumassen einen harten Bruch zur benachbarten Stadtmauer und zur im Osten anschließenden kleinteiligen innerstädtischen Bebauung darstellt. Wir erkennen jedoch an, dass man sich mit der geplanten Bebauung an den Höhen von Baukörper und Dach des benachbarten Kulturdenkmals in der Königsturmstraße 35 orientiert, welches 1904 bereits neue Baudimensionen in den Randbereich des historischen Stadtkerns brachte. In Anbetracht dieser Tatsache und in Anerkennung der vorgesehenen Gliederung der großen Baumassen durch deutliche Fassadenrücksprünge zur Straße werden daher keine erheblichen Bedenken im Sinne des § 19 DSchG vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen. Neben dem Gebäude "Königsturmstraße 35" besteht insbesondere mit dem Neubau "Rinderbacher Gäßle 6" ein entsprechendes Pendant zum geplanten Vorhaben hinsichtlich der Kubatur.	
		Auf die notwendige weitere Beteiligung im Genehmigungsverfahren wird hingewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Archäologische Denkmalpflege: Das Plangebiet "LIDO-Areal" in Schwäbisch Gmünd liegt im Bereich der archäologischen Prüffallfläche "Spätmittelalterlicher Stadtkern Schwäbisch Gmünd" (1M). Bereits für das Frühmittelalter werden die Fulradzelle, ein Herrenhof und eine präurbane Siedlung in der Kernstadt um das Heiligkreuzmünster vermutet. Mit dem inneren Mauerring belegt ist dagegen die um 1140 erfolgte staufische Stadtgründung. Die vermutlich schon im Laufe des 13. Jahrhunderts entstandenen Vorstädte werden bereits im 14. Jahrhundert durch die äußere Stadtmauer in den Stadtbering	Wird zur Kenntnis genommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		einbezogen. Auch wenn für den Planbereich bislang keine archäologischen Befunde vorliegen, belegen Einzelfunde (z. B. Lichtstock [mittelalterlich?]) und die angrenzende, z. T. noch erhaltene Bestandsbebauung mit Gewölbekellern (Rinderbacher Gasse 50 [1309 n. Chr.], Rinderbacher Gasse 46 [1436 n. Chr.]) die Bedeutung dieses Stadtteils, insbesondere für die handwerkliche Produktion. Grundsätzlich ist in dem betreffenden Areal v. a. in den bislang unbebauten bzw. nicht tiefgreifend gestörten Bereichen mit der Existenz weiterer archäologischer Zeugnisse – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Auf die beigefügte Kartierung wird verwiesen. Hoferfestbach SK-99079 SK-9904 SK-9908 SK-		
		An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grund- sätzlich ein öffentliches Interesse. Kann der Erhalt von Kultur- denkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen notwendig werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Beim gegenwärtigen Planungsstand ist davon auszugehen, dass die vorgesehenen Baumaßnahmen (Tiefgarage) zu einer unwie- derbringlichen Zerstörung von Denkmalsubstanz führen. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung dieser Kulturdenkmale bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es daher vor Baubeginn	Die Kellerräume des bestehenden Gebäudeensembles liegen ca. 2 m tiefer als das geplante Niveau der Tiefgarage. Die geplante Tiefgarage befindet sich aufgrund des Geländesprungs in diesem Bereich etwa auf der Höhe des bestehenden Geländes. Mit dem geplanten Gebäude an der "Königsturmstraße" wird	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		einer archäologischen Voruntersuchung mit ggf. anschließender Rettungsgrabung, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert der Denkmale als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.	daher nur unwesentlich in bisher unbebaute Bereiche eingegriffen. Eine Zerstörung von Denkmalsubstanz ist daher nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist in den Hinweisen im Textteil unter Ziffer 7 jedoch bereits ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, wie mit gegebenenfalls aufkommenden Funden umgegangen werden muss.	
		Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir folgendes Prozedere an:	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Um allseitige Planungssicherheit zu erzielen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es einer nachfolgenden Rettungsgrabung bedarf. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu den Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers (nähere Informationen finden sie unter: http://www.denkmalpflegeber bw.de/denkmale/projekte/archaeologischedenkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html).	Um abzustimmen, ob eine archäologische Voruntersuchung durzuführen ist, werden im Vorfeld Pläne mit Geländeschnitten angelegt, welche die bestehenden Gebäude im Vergleich zur Planung darstellen. Daraus sollte sich, in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, ableiten lassen, wo und in welchem Umfang die Planung in bisher unbebaute Bereiche eingreift und ob weiterführende Untersuchungen notwendig sind.	
		Im Vorfeld der archäologischen Untersuchungen sollten ergänzende Materialien vorgelegt werden, aus denen neben den relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z. B. Kelleranlagen, Kanalund Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Dies dient der weiteren Planung der erforderlichen Untersuchungen und ist im Interesse des Planungsträgers, da hierdurch deren Ablauf ggf. beschleunigt bzw. verkürzt werden kann.	Siehe dazu den vorangegangen Abwägungsvorschlag.	
		Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine Bergung und Doku- mentation archäologischer Kulturdenkmale durch den Planungs- träger bzw. den Investor zu finanzieren ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Damit sind die Belange des Landesamtes für Denkmalpflege in der Planung berücksichtigt.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
10.	•	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Keine Abwägung erforderlich.	

Aufgestellt: Mutlangen, den 11.09.2018 - Ho

LK&P.

LK&P. INGENIEURE GBR