

Stadt Aalen
Stadtplanungsamt
61-621.411: 03-06/10 Man/Ay

27.07.2026

Abwägung

Zum Bebauungsplan „SDZ-Gelände“, im Planbereich 03-06, Plan Nr. 03-06/10 in Aalen-Kernstadt und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan Nr. 03-06/10

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vom 15.07.2024 bis 16.08.2024

Ergebnis der Prüfung – Abwägungsvorschläge

		Schreiben vom:	Auswertung s. Seite
I.	Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange		
1.	Stadt Aalen, Amt 30	10.07.2024	1
2.	ADFC e. V. Telemannstr. 8, 73430 Aalen	17.07.2024	1
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH Blumenstr. 8-14, 70182 Stuttgart	22.07.2024	2
4.	Regionalverband Ostwürttemberg Bahnhofplatz 5, 73525 Schwäbisch Gmünd	29.07.2024	3
5.	Regierungspräsidium Freiburg Albertstr. 5, 79104 Freiburg	02.08.2024	4
6.	Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 51 Ruppmannstr. 21, 70565 Stuttgart	05.08.2024	8
7.	Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 Ruppmannstr. 21, 70565 Stuttgart	08.08.2024	9
8.	Polizeipräsidium Aalen, Ref. Prävention Böhmerwaldstraße 20, 73431 Aalen	13.08.2024	11
9.	Landratsamt Aalen Stuttgarter Str. 41, 73430 Aalen	14.08.2024	25
10.	Stadtwerke Aalen Im Hasennest 9, 73433 Aalen	15.08.2024	29
II.	Private:		
III.	Von folgenden Stellen gingen Schreiben ein, Anregungen wurden nicht vorgebracht:		
	ANO Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg	24.07.2024	
	Handwerkskammer Ulm	15.08.2024	

	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung – Abwägungsvorschlag
I.	Träger öffentlicher Belange:		
1.	Stadt Aalen Amt 30 (10.07.2024)	Seitens der Straßenverkehrsbehörde wird die Entwicklung des SDZ-Geländes sehr begrüßt und es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Bzgl. der Ver- und Entsorgung des Gebietes sollte jedoch bereits bedacht werden, dass die Einzelhandel- und Gastrobetriebe angedient werden müssen. Ebenso muss die Abfuhr von Müll sichergestellt werden, wie bereits unter Ziff. 6 beschrieben ist. Laut der Begründung soll die Bahnhofstraße als Tempo 30 Zone ausgewiesen werden. Diese Formulierung sollte bitte korrigiert werden, da es sich um eine streckenbezogene Geschwindigkeitsreduzierung aus Lärmschutzgründen handelt, so zumindest der Stand des Lärmaktionsplans Stufe 4.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich werden diese Aspekte in der Planung bereits konzeptionell berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung sind bezüglich Müllentsorgung und Anlieferverkehr aber noch keine verbindlichen Vorgaben erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen und redaktionell angepasst. <u>Damit sind die Belange des Amt 30 der Stadt Aalen in der Planung berücksichtigt.</u>
2.	ADFC (17.07.2024)	Vielen Dank für die Möglichkeit sich als TOEB an der Planung SDZ-Gelände zu beteiligen. Wir begrüßen die Absicht ein urbanes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Wir weisen darauf hin, dass bei der Gestaltung des Innenbereichs darauf zu achten ist, dass Fußgänger und Radfahrer durch einfahrende Kfz und Lieferfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden. Auf ausreichende öffentliche Fahrradabstellanlagen	Wird zur Kenntnis genommen. Die Innenbereiche des Quartiers sollen nur sehr untergeordnet für motorisierten Verkehr freigegeben werden, wodurch Beeinträchtigungen für Fußgänger und Radfahrer möglichst minimiert werden sollen.

		zum Teil auch überdacht sollen vorgesehen werden. Sitzmöbel und Abfallbehälter helfen bei verkehrsberuhigter Gestaltung. Explizite Radverkehrsanlagen werden nicht benötigt. Im Zufahrtsbereich zum Bebauungsgebiet ist insbesondere auf eine sichere und auch optisch attraktive Anbindung an die Unterführung Düsseldorfer Straße für Fußgänger und Radfahrer zu achten. Es gilt dabei genügend große Aufstellflächen für Fußgänger und Radfahrer zur Querung der Bahnhofsstraße im Bereich der Eisenstraße vorzusehen und bereits bei den Grundstückszuschnitten der angrenzenden Gebäude zu achten. Bei der Gestaltung des Eingangsplatzes an der Südecke ist darauf zu achten, dass dieser für Radfahrer attraktiv und Fußgänger verträglich gestaltet wird.	len. Die detaillierte Ausgestaltung und Möblierung des öffentlichen und privaten Raumes kann aber nicht über den Bebauungsplan geregelt werden. Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht im Bebauungsplan geregelt. Dennoch ist es Ziel der Stadt Aalen den fußläufigen Verkehr sowie den Radverkehr zu stärken und insbesondere die Unterführung Düsseldorfer Straße und die Bahnhofstraße als wichtige Verbindungen zwischen den Stadtteilen für diese Nutzergruppen aufzuwerten. Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. <u>Damit sind die Belange des ADFC in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.</u>
3.	Deutsche Telekom (22.07.2024)	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 Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt. Die Telekommunikationslinien werden im Zuge der Tiefbaumaßnahmen berücksichtigt.

		<table><tr><td>AT/Vh-Bez.:</td><td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td><td>AT/Vh-Nr.:</td><td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td></tr><tr><td>TINL</td><td colspan="2">Südwest</td><td></td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>PTI</td><td colspan="2">Stuttgart</td><td></td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>ONB</td><td colspan="2">Aalen</td><td></td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Bemerkung:</td><td>AsB</td><td>6</td><td></td><td colspan="2"></td></tr><tr><td></td><td>VaB</td><td>7361A</td><td>Sicht</td><td colspan="2">Lageplan</td></tr><tr><td></td><td>Name</td><td>Beck, Bernd Marco</td><td>Maßstab</td><td colspan="2">1:1250</td></tr><tr><td></td><td>Datum</td><td>19.07.2024</td><td>Blatt</td><td colspan="2">1</td></tr></table>	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TINL	Südwest					PTI	Stuttgart					ONB	Aalen					Bemerkung:	AsB	6					VaB	7361A	Sicht	Lageplan			Name	Beck, Bernd Marco	Maßstab	1:1250			Datum	19.07.2024	Blatt	1		<u>Damit sind die Belange der Deutschen Telekom in der Planung berücksichtigt.</u>
AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																															
TINL	Südwest																																																		
PTI	Stuttgart																																																		
ONB	Aalen																																																		
Bemerkung:	AsB	6																																																	
	VaB	7361A	Sicht	Lageplan																																															
	Name	Beck, Bernd Marco	Maßstab	1:1250																																															
	Datum	19.07.2024	Blatt	1																																															
4.	Regionalverband Ostwürttemberg (29.07.2024)	Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Planverfahren. Aus regionalplanerischer Sicht hat der Regionalverband Ostwürttemberg anhand der uns vorliegenden Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der Planung. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch	Wird zur Kenntnis genommen.																																																

		erst mit Vorliegen des Bebauungsplans und seinen konkreten Festsetzungen abgegeben werden. Im Übrigen weisen wir auf folgende Sachverhalte hin: Regionalplanerische Festlegungen Aufgrund dessen, dass sich das Plangebiet in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010 sowie dem Regionalplanentwurf 2035 vollständig innerhalb einer Siedlungsfläche Bestand – Industrie und Gewerbe befindet und sich die Fläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, bestehen aus räumlichen Gesichtspunkten keine Bedenken oder Anmerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen. <u>Damit sind die Belange des Regionalverbands Ostwürttemberg in der Planung berücksichtigt.</u>
5.	Regierungspräsidium Freiburg (02.08.2024)	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	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

		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.	Wird zur Kenntnis genommen und in der Planung grundsätzlich berücksichtigt. Die Untere Bodenschutzbehörde wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gehört (siehe Ziff. 9). Es wurden keine Anregungen vorgetragen. Wird zur Kenntnis genommen. Ein Baugrundgutachten sowie eine Altlastenuntersuchung liegen bereits vor, die geologischen Verhältnisse sind bekannt.

		<u>2.1 Ingenieurgeologie</u> 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 Verbreitungsbe- reich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mit- teljura), welche ich Plangebiet durch quartären Auen- lehm überlagert werden.	Die geologische und hydrogeologische Situation im Plangebiet ist bekannt und auch bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenom- men.
		Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzun- gen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedli- chen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile kön- nen zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerks- relevant sein. Die Gesteine der Opalinuston-Formation können bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rut- schungen neigen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflä- chenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zuläs- sig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines ent- sprechenden hydrologischen Versickerungsgutach- tens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlech- terung der Baugrundeigenschaften sollte von der Er- richtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Si- ckerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Sys- teme zur Versickerung) Abstand genommen werden.	Im Hinblick auf die bereits vorliegenden Unter- suchungen zum Baugrund sind hier bereits kon- krete Aussagen zu Standfestigkeit des Geländes getroffen worden. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Eine Versicke- rung ist aufgrund vorhandener Altlasten, wenn überhaupt, nur auf einigen Teilflächen möglich. Dies wird noch mit der Unter Wasserbehörde abgestimmt.

	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.	Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>2.2 Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenvierer) und LGRBwissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.
	<u>2.3 Geothermie</u> 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.	Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	3. Landesbergdirektion	

		3.1 Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt. Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (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.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. <u>Damit sind die Belange des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg in der Planung berücksichtigt.</u>
6.	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 51 (05.08.2024)	Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 5 - Umwelt, nimmt zu der im Betreff genannten Planung wie folgt Stellung: Wasser/Boden: Die Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes sowie des Bodenschutzes und der Altlasten liegen in der Zuständigkeit der unteren Verwaltungsbehörde und sind von dieser wahrzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die untere Wasserbehörde wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gehört (siehe Ziff. 9). Auf die dortige Abwägung der Belange wird verwiesen.

			<u>Damit sind die Belange des Referat 51 beim Regierungspräsidium Stuttgart in der Planung berücksichtigt.</u>
7.	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 (08.08.2024)	Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und dadurch den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen bei Bedarf jeweils direkt Stellung. I. Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht werden zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken geäußert. Diese Einschätzung ist jedoch nicht abschließend. Eine endgültige Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn alle Planunterlagen samt Plan- und Textteil vorliegen.	Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt mit der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gem. §§ 3 (2) und 4 (2).
		Allgemein weisen wir auf Folgendes hin: 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 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP), den Regionalplan 2010 (RegP OW) und	Die Ziele der Raumordnung können durch die Planung eingehalten werden. Die Erforderlichkeit sowie die ausreichende städtebauliche Dichte kann über die Planung gewährleistet werden. Belange des Hochwasserschutzes sind zwar tangiert, können aber ebenfalls in der Planung berücksichtigt werden.

		auch auf den sich in Aufstellung befindlichen Regionalplan 2035 zu legen, dessen vorgesehene Ziele gem. § 4 Abs.1 S.1 i. V. m. § 3 Abs.1 Nr.4, 4a ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind. Es wird ebenfalls auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnl) hingewiesen. Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebiets in einem HQextrem-Gebiet verweisen wir im Hinblick auf die letztgenannte Rechtsverordnung auf die erheblichen Prüfpflichten (als Ziele der Raumordnung) – insbesondere auch Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind. Auf Grund der Wichtigkeit und Aktualität des Themas halten wir eine den bestehenden Risiken angemessene Auseinandersetzung der Planung mit diesen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung für geboten.	Die Lage in einem hochwassersensiblen Bereich ist bekannt. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung konnte eine Lage in einem Überflutungsbereich bereits gutachterlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der Nähe zu Gewässern und der bekannten Situation bei Hochwasser und Starkregen erfolgt die Planung hochwasserangepasst. Beispielsweise liegen die Eingangshöhen der geplanten Gebäude über dem HQ extrem. Ferner wird eine überflutungssichere Bauweise von Tiefgaragen und Kellern vorgesehen. Durch diese Anpassungen kann auf die Situation bei Hochwassergefahren reagiert werden. Vom Plangebiet selbst gehen bei Starkregen keine Gefahren für andere Siedlungsbereiche aus.
		Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen. Für die Stadt Aalen wurde als Mittelzentrum eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha ermittelt. Da hier ein Mischgebiet geplant ist, sind bei einer Gesamtplangebietsgröße von 1,8 ha und einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,0 EW/WE (StaLa Stand: 31.12.2022) mindestens 27 Wohneinheiten einzuplanen. Vor dem Hintergrund des §	Die Vorgaben des Regionalplans zur städtebaulichen Dichte und zur Belegungsdichte der Wohneinheiten sind bekannt. Grundsätzlich wird hier ein urbanes Gebiet mit innenstadtnaher baulicher Verdichtung angestrebt. Nach den ersten städtebaulichen Planungen werden im Plangebiet ca. 350 Wohneinheiten angestrebt, wodurch die erforderliche Mindestdichte etwa um das 11-fache übertroffen wird. Es ist davon

		1 a Abs. 2 BauGB, der zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet, empfehlen wir jedoch eine höhere Dichte anzustreben. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets sind die einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Regionalplanes zu berücksichtigen. Wir weisen darauf hin, dass in einem Mischgebiet großflächiger Einzelhandel generell nicht zulässig ist. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	auszugehen, dass die Stadt Aalen diese sehr positive Verdichtung zukünftig für andere Baugebiete mit geringerer Dichte anrechnen kann. Wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt entsprechend. <u>Damit sind die Belange des Referat 21 beim Regierungspräsidium Stuttgart in der Planung berücksichtigt.</u>
8.	Polizeipräsidium Aalen (13.08.2024)	Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen bezüglich der Wohnbebauung aus Sicht der Kriminalprävention und aus verkehrspolizeilicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten. Bei den weiteren Planungen wäre jedoch die Berücksichtigung der nachstehenden kriminalpräventiven Vorschläge unbedingt wünschenswert. Kriterien und Bewertung zur Städtebaulichen Kriminalprävention 1. Kein Platz für Angst und Gewalt durch städtebauliche Kriminalprävention Die Gestaltung des öffentlichen Raums hat eine nicht zu unterschätzende Wirkung auf das Sicherheitsgefühl der Menschen. Verwahrloste Gebäude, Parkanlagen bei	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

	Dunkelheit oder Unterführungen und Parkhäuser sind nur einige Beispiele, die Angsträume für die Bevölkerung entstehen lassen. Sowohl bei vorhandenen als auch bei neu entstehenden Wohnräumen ist der Gesichtspunkt der Prävention durch Städtebau zu berücksichtigen – denn gewisse Baustrukturen können nicht nur beeinflussen, ob sich die Menschen in ihrer Umgebung wohlfühlen, sondern wirken sich auch auf die Begehung von Straftaten begünstigend oder abschreckend aus. 2. Betrachtungsraum Als Betrachtungsraum wird das Plangebiet nach Anlage 2 herangezogen. 3.1 Räumliche An- und Zuordnung Ein zentrales Merkmal der kriminalpräventiven Siedlungsgestaltung betrifft die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und in der Straße. Durch die Nähe der Wohnhäuser wird eine natürliche soziale Kontrolle gefördert. Andererseits ist es wichtig, dass die Gebäude konsequent zur Straße hin ausgerichtet werden. Die Anordnung der Fenster von Wohnungen zu Straßen und Fußwegen, geben einem Haus „Augen“, weil alle Ereignisse wahrgenommen werden können. Innenhöfe der Wohnblocks dienen der Begegnung und Kommunikation der Bewohner und fördern bürgerschaftliches Miteinander, Verantwortungsübernahme und soziale Kontrolle. Gebäudevorsprünge wie Erker können zur besseren Überschaubarkeit des gesamten Wohnumfelds beitragen. Zäune, Mauern und Hecken strukturieren das Wohnumfeld und zeigen an, wo welches Verhalten möglich ist. Allerdings ist unbedingt auf deren richtige	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind viele der genannten Aspekte auch wesentliche Ziele der Stadtplanung, um den urbanen Raum zu beleben und gleichzeitig eine soziale Durchmischung sowie gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen. Im Detail lassen sich die kriminalpräventiven Aspekte aber nur bedingt bereits in der Bauleitplanung aufnehmen. Geeigneter sind hierfür die Baugenehmigungsverfahren. Dennoch werden die Hinweise an die Bauherren und Planer weitergegeben.
--	--	--

Höhe zu achten. Sichtachsen und Einsichtnahme müssen gewährleistet sein, so dass keine Nischen oder Versteckmöglichkeiten entstehen.

Empfehlungen nach Planungsentwurf:

Die Festlegung des Typologienmix aus Wohnraum, Einzelhandel, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie soziale Einrichtungen fördert das soziale Miteinander.

Beurteilung gemäß vorliegendem Planungsentwurf

Leitfragen	Empfehlung	Bewertung
Werden durch die räumliche Anordnung der Gebäude und die Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken Sichtbeziehungen in die Wohnumgebung gefördert und Sichteinschränkungen vermieden?	Die Festlegung des Typologienmix aus Zeilenbebauungen, Punkthäuser, Eigenheimen und Sonderformen wie Kitas und Pflegehäuser, die Blickbeziehungen zueinanderzulassen, ermöglicht eine soziale Kontrolle. Voraussetzung hierfür ist, dass die baulichen Gegebenheiten nicht durch landschaftsbauliche Entwicklungen nachteilig verändert werden.	
Sind auch rückseitige Bereiche des Wohnhauses einsichtig?	Einbrüche erfolgen meist über den rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser. Durch die richtige Ausgestaltung der „Wohnhöfe“ kann auch im rückwärtigen Bereich eine optimierte Sozialkontrolle erfolgen.	
Wie erfolgt die Gestaltung der „Wohnhöfe“ im Hinblick auf deren Nutzung?	Wohnräume sollen als generationsübergreifende Freiräume mit breit angelegten Nutzungsmöglichkeiten (Bänke, „Kinder- und Erwachsenenplatz“ etc.) geplant und ausgeführt werden.	
Werden die Grenzen des Grundstücks und der Nutzungsflächen sichtbar durch Zäune, Hecken u. ä. markiert, ohne die Sichtbeziehungen in der Nachbarschaft und im Quartier einzuschränken?	Dichte und hohe Hecken durchbrechen die Sichtachsen. Blickdichte Zäune sollten nicht höher als 120 cm sein. Es sollten Bäume verwendet werden, deren Stand und Höhe den „Durchblick“ bis zu einer Höhe von 200 cm gestatten.	

Bewertung nach dem Ampelsystem:  erfüllt  noch nicht geplant/umgesetzt  nicht erfüllt

3.2 Tiefgaragen und Parkplätze

Das räumlich eng begrenzte Quartier bietet aufgrund seiner zentralen Lage nur wenig PKW-Abstellflächen bzw. Parkraum. In der unmittelbaren Umgebung

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen und grundsätzlich in der Planung berücksichtigt.

	herrscht bereits große Parkplatznot. Daher sollte auf die Realisierung einer ausreichenden Anzahl von Parkmöglichkeiten geachtet werden. Im Zusammenhang mit Parkhäusern oder Tiefgaragen, zeigt sich, dass das Sicherheitsgefühl vielfach durch verwinkelte, im Schatten spärlicher und defekter Beleuchtung liegender Bereiche, niedrige Decken und menschenleere Räume in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigt wird. Viele Menschen meiden Parkhäuser und Tiefgaragen aus Angst vor Überfällen und Kfz-Aufbrüchen/-Diebstählen, wenngleich diese Einschätzung nicht dem objektiven Kriminalitätslagebild und der tatsächlichen Gefährdung entspricht. Beim Ansatz der städtebaulichen Kriminalprävention muss jedoch auch die Kriminalitätsfurcht Berücksichtigung finden. Hierzu lauten die kriminalpolizeilichen Empfehlungen: Mittels durchbrochener Fassadenelemente kann zusätzlich Tageslicht einfallen. Dadurch wird für den Benutzer ein beruhigender Kontakt zum Außenbereich hergestellt. Sichtachsen sollten beachtet werden um soziale Kontrolle zu ermöglichen. In einem offenen Treppenhaus sollten Sicht- und Rufkontakt möglich sein. Verbindungsgänge können durch große Glaseinsätze vom Stellplatzareal einsehbar gemacht werden. Dasselbe gilt für Verbindungs- und Aufzugstüren, die durch die großzügige Verwendung von sightdurchlässigen Materialien das „Sich-Verbergen“ erschweren und damit zur allgemeinen Sicherheit beitragen.	Wird zur Kenntnis genommen, lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzen. Wird zur Kenntnis genommen, lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzen.
--	---	---

	Ausreichende und dauerhafte Beleuchtung, insbesondere der Zu- und Abfahrten, Stellplätze, Gehwege, Verbindungsgänge, Türen, Fahrstühle, Treppenhäuser Kassensautomaten und aller Servicebereiche mit Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationsmöglichkeiten wird empfohlen. Ebenso wird eine ausreichende Anzahl von Frauenparkplätzen und Behindertenparkplätzen befürwortet. Die günstige Lage in der Nähe von Ein- und Ausfahrten, möglichst in der Nähe des Parkhaus-Personals, wirkt sich positiv auf das Sicherheitsgefühl aus. Videoeinsatz und deren Auswertung, optimiert durch intelligente Videoüberwachungsanlagen mit Aufschaltung ist anzustreben – Entsprechende Hinweisschilder müssen auf die offene Überwachung hinweisen. Wünschenswert ist ebenfalls die Benennung eines bestimmten Ansprechpartners, z.B. Parkwächter oder Hausmeister, an den sich der Nutzer bei Problemen wenden kann. Mitarbeiterwohnungen (z.B. für Hausmeister oder technische Mitarbeiter) im oder beim Parkhaus. Daraus ergeben sich eine verbesserte soziale Kontrolle und eine optimierte Einsatzabwicklung durch das Zusammenwirken der Polizeikräfte und dem Ansprechpartner vor Ort. Geschäftliche Infrastrukturen mit langen Betriebszeiten (z.B. Fitnessstudio, Bistro etc.). Daraus ergibt sich eine verbesserte soziale Kontrolle, insbesondere außerhalb der klassischen Geschäftszeiten zwischen 19-24 Uhr.	Wird zur Kenntnis genommen, lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzen. Wird zur Kenntnis genommen, lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzen. Wird zur Kenntnis genommen, lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzen. Wird zur Kenntnis genommen, lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzen. Wird zur Kenntnis genommen, lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzen. Wird zur Kenntnis genommen, lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzen.
--	---	---

	Ausreichende Notruffeinrichtungen um eine schnelle Intervention zu gewährleisten. Orientierung durch Beschilderung mit gut sichtbaren, gezielt platzierten und ausgeleuchteten Hinweisschildern an den Wänden zeigen dem Benutzer direkt den Weg zu den Ausgängen und Notausgängen. Schilder mit Verhaltenshinweisen, wie z.B. „Fahrzeug verschließen“ oder „keine Wertsachen im Fahrzeug lassen“ sollten montiert werden. 3.3 Sichere Abstellmöglichkeiten Wenn Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder motorisierte Fahrzeuge fehlen, entsteht vor dem Haus schnell Unordnung durch „wildes Parken“. Es beruhigt beispielsweise, wenn Fahrräder nachts sicher in verschließbaren ebenerdigen Räumen in der Nähe des Hauseingangs untergestellt werden können. Park- und Abstellplätze im Freien dürfen nicht abgelegen sein, sondern sind in der Nähe zur Wohnbebauung anzulegen. Das heißt: Es sollten Blickbeziehungen von den Wohnungen und den Wegen aus dorthin bestehen. Im Blickfeld der Fenster des Wohnhauses unterliegen die Fahrzeuge einer kontinuierlichen Kontrolle. Verschließbare Behälter für die gesicherte Unterbringung der Mülltonnen verhindern Vandalismus und Unordnung. Die Zweiradabstellung in gesicherten Räumen (z.B. Garage, Fahrradbox) wird empfohlen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen von den Wohnräu-	Wird zur Kenntnis genommen, lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzen. Wird zur Kenntnis genommen, lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzen. Wird zur Kenntnis genommen, lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzen. Wird zur Kenntnis genommen, lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzen.
--	---	---

	men zu den Abstellplätzen der Fahrräder/ Zweiräder besteht und diese dort gegen Diebstahl gesichert werden können. 4.1 Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten In unmittelbarer Nachbarschaft und nur wenige Gehminuten vom neuen Quartier entfernt, befindet sich der Bahnhof sowie der zentrale Busbahnhof Aalens mit zahlreichen Zug- und Buslinienanschlüssen. Dies stellt zum einen optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr dar. Zum anderen sind die Bereiche Bahnhof / Busbahnhof sowie der in südliche Richtung angrenzende Stadtgarten Plätze mit Kriminalitätsschwerpunkten. Bei den dort vorkommenden Delikten handelt es sich überwiegend um Verstöße gegen das Betäubungsmittelgesetz, Delikte gegen Leib und Leben, gelegentlichen Ruhestörungen, Sachbeschädigungen oder Vandalismus. Der Stadtgarten stellt hin und wieder auch eine Anlaufstelle für Drogenkonsumierende mit einhergehendem Drogenhandel dar. Im Bereich Bahnhofstraße sind diverse Vergnügungsstätten mit diskoähnlichem Betrieb an den Wochenenden festzustellen. Empfehlung: Das nächtliche Aufenthaltsverbot bzw. die komplette Schließung des Stadtgartens zur Nachtzeit sollte unbedingt fortgeführt werden. Ebenso weiterhin regelmäßige Überprüfungen durch den Kommunalen Ordnungsdienst der Stadt Aalen. Eine Verlagerung der problematischen Bahnhofs- oder Stadtgartenszene hin zum neuen Quartier ist - nach Bürgerbefragungen des direkt angrenzenden Wohngebietes - nicht zu erwarten.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
--	---	---

	Westlich befindet sich ein häufig genutzter kombinierter Geh- und Radweg, welcher eine optimale Anbindung sowohl in Richtung Innenstadt als auch in Richtung Aalen-Wasseralfingen darstellt. Viele neue Anwohner werden die oben dargestellten Möglichkeiten zu Fuß oder mit dem Fahrrad in Anspruch nehmen. Empfehlung: Es sollte im öffentlichen Raum auf die normgerechte Ausgestaltung der Straßenbeleuchtung geachtet werden. In den beschriebenen Bereichen (aber auch innerhalb des Quartiers, in welchem vorrangig Fußgänger und Radverkehr stattfindet) ist eine Lichttemperatur von 3000 Kelvin normgerecht. Wir empfehlen zur Steigerung der Verkehrssicherheit sowie zur Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens eine Lichttemperatur von 3600 – 4000 Kelvin zu installieren. Dazu sollten die Lichtmasten möglichst niedrig und vor Vandalismus geschützt sein. Dies insbesondere am bereits vorhandenen und deutlich zu wenig ausgeleuchteten kombinierten Geh- und Radweg am westlichen Rand des zukünftigen Quartiers (ab Beginn Friedhofstraße hin zum Bereich Bohlschulzentrum, Uhlandrealschule und Hopfenstraße). 4.2 Motorisierte Mobilität / Straßenverkehrssituation Am östlichen Rand des Wohngebiets befindet sich die vielbefahrene Bahnhofstraße. Der dort vorherrschende Verkehrslärm sollte in der baulichen Gestaltung der Wände und Fenster, etc., hinsichtlich Schallschutzes	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen, lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzen. Wird zur Kenntnis genommen. Eine gutachterliche Untersuchung zum Schallschutz hat bereits stattgefunden, die Erkenntnisse sind in die Planung eingearbeitet.
--	--	--

(ebenso diskoähnlicher Betrieb – vgl. 4.1) berücksichtigt werden.

5.1 Orientierung und Sichtbarkeit

Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich unwohl und leiden unter Kriminalitätsfurcht, wenn das Wohnumfeld wegen einer verwirrend labyrinthischen Wegeführung unübersichtlich ist oder durch Büsche und Bäume so zugewachsen ist, dass keine Blickbeziehungen über das Areal möglich sind. Deshalb sollen die Flächen zwischen den Gebäuden übersichtlich geordnet sein und freie Blickbeziehungen sowie Transparenz bieten.

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit gehören zu den zentralen Merkmalen der kriminalpräventiven Siedlungsgestaltung: So müssen die Eingänge zum schnellen Auffinden des Zugangs zu einem Gebäude von der Straße aus deutlich erkennbar sein.

Beurteilung gemäß vorliegendem Planungsentwurf

Leitfragen	Empfehlung	Bewertung
Sind die Wege auf dem Grundstück zum Hauseingang gut einsehbar?	Wir empfehlen eine niedere Bepflanzung (bis 120 cm) entlang der Wege zum Haus, um eine	

Wird zur Kenntnis genommen, lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht in diesem Detailgrad festsetzen.

	Sichtbeziehung zur Straße und den benachbarten Häusern zu gewährleisten.	
Ist der Hauseingang von der Straße/vom Weg aus gut zu sehen, erkennbar mit einer Hausnummer gekennzeichnet?	Hauseingänge sollten zur Straßenseite führen. Es wird eine ausreichende Beleuchtung, die über einen Bewegungsmelder mit Dualsystem gesteuert wird, empfohlen. Die Hausnummer soll an erkennbarer und nicht verdeckter Stelle, ausreichend groß und nach Möglichkeit beleuchtet, sichtbar sein.	
Sind die Wohnungsfenster auf den (halb-) öffentlichen Raum und auf die Straße ausgerichtet?	Eine soziale Kontrolle aus dem umbauten Raum kann nur über die Fenster erfolgen. Deshalb empfehlen wir die Planung von Fenstern in ausreichender Anzahl zur Straßenseite.	

Bewertung nach dem Ampelsystem:  erfüllt  noch nicht geplant/umgesetzt  nicht erfüllt

Eine gute Orientierung geben Großdarstellungen von Hausnummern an den Hausfassaden. Der Eingangsbereich selbst sollte durch Fenster, Lichtschlitze oder transparente Verglasung gut einsehbar und hell beleuchtet sein.

5.2 Beleuchtung

Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt. Innerhalb der Gebäude darf es ebenfalls keine dunklen Ecken geben. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche in den Abendstunden führen.

Bei Dunkelheit sollten die Wege und Eingänge eines Wohnhauses vollständig ausgeleuchtet sein, so dass sich Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch Besucherinnen und Besucher schnell orientieren können. Dafür eignet sich beispielsweise ein Beleuchtungskonzept mit Abständen zwischen Leuchten, bei denen sich die Lichtkegel überschneiden. Empfohlen wird eine niedrige

Wird zur Kenntnis genommen, lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzen.

Leuchtpunkthöhe und eine Ausrichtung der Lichtfarbe auf das Sicherheitsempfinden der Fußgängerinnen und Fußgänger (warme Lichttöne), anstatt die Wegebeleuchtung nach den Anforderungen des motorisierten Fahrverkehrs zu gestalten.

Eine gute Beleuchtung im Haus und um das Haus herum beugt potenziellen Einbrüchen vor. Eine automatische Lichtsteuerung über Bewegungsmelder ist sowohl im Hauseingangsbereich als auch zur Ausleuchtung von Wegen und des Grundstückes sinnvoll.

Beurteilung gemäß vorliegendem Planungsentwurf

Leitfragen	Empfehlung	Bewertung
Sind der Eingangsbereich sowie die Zuwege nachts ausreichend und angenehm beleuchtet?	Es ist empfehlenswert, die Wege zu beleuchten um das Sicherheitsgefühl der Benutzer zu erhöhen und das	

	Erkennungsrisiko eines Einbrechers zu erhöhen.	
Wird die Beleuchtung nicht durch Bäume und Büsche eingeschränkt?	Es werden Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 120 cm empfohlen. Höhere Pflanzen und Bäume sollten im Sichtfeld bis 200 cm den Durchblick erlauben.	
Sind rückseitige Wege, Durchgänge und Parkplätze ausreichend beleuchtet und einsehbar?	Es wird empfohlen die Richtlinien für die Beleuchtung in Anlagen für Fußgängerverkehr, DIN EN 13201 zu berücksichtigen. Beleuchtungskörper sollen widerstandsfähig sein, um Vandalismus zu erschweren. Es wird zur Nachtzeit der permanente oder bewegungsgesteuerte Betrieb der Beleuchtungseinrichtungen empfohlen.	

Bewertung nach dem Ampelsystem:  erfüllt  noch nicht geplant/umgesetzt  nicht erfüllt

6. Zugangsbedingungen und technische Sicherung (zur Umsetzung durch den Bauherrn/Bauträger)

Wird zur Kenntnis genommen, lässt sich aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzen.

	Die Sicherung der Wohnräume vor Einbruchdiebstahl oder sonstigem unbefugten Eindringen in die Intimsphäre ist eines der wichtigsten Elemente der städtebaulichen Kriminalprävention. Nirgends fühlen sich die Bürgerinnen und Bürger sicherer als in Ihren eigenen vier Wänden. Unsere polizeiliche Erfahrung zeigt, dass sicherungstechnische Maßnahmen elementar wichtig sind, um Einbrüche zu verhindern. Leider werden Fenster und Türen in den meisten Fällen in der Basisausführung eingesetzt. Dabei sind die Unterschiede beträchtlich. Ein gewöhnliches Fenster ohne Sicherungstechnik widersteht einem Einbruchversuch nur wenige Sekunden, während ein Fenster gemäß unserer Empfehlung dem Einbruchversuch einen Widerstand bis zu 30 Min. leisten kann. Die Sicherungstechnik in neuen Fenstern und Türen ist im Vergleich zur Nachrüstung um ein Vielfaches günstiger, wenn sie in der Bauplanung Berücksichtigung findet. Kontrollierte Zugänge auf das Grundstück und in das Haus besitzen einen hohen Stellenwert für das sichere Wohnen. Über eine (Video-)Sprechanlage kann beispielsweise frühzeitig festgestellt werden, wer Einlass begehrt. An belasteten Standorten kann dazu auch die elektronische Sicherung durch Videoanlagen gehören. Allerdings ist der Präventionseffekt gering, denn mit Videokameras lassen sich lediglich Ereignisse in Tiefgaragen, im Eingangsbereich des Wohngebäudes oder auf dem umliegenden Grundstück nachvollziehbar dokumentieren. Die Erschwerung des Zugangs schützt vor Wohnungseinbruch. Gefährdet sind besonders nicht einsehbare
--	--

	Stellen wie z. B. rückwärtige Terrassen- oder Balkontüren; aber es werden auch Fenster und Wohnungseingangstüren aufgebrochen. Technische Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit von Wohnungen und Wohnhäusern setzen daher an der mechanischen Sicherung von Außentüren und Fenstern an. Die polizeiliche Empfehlung entspricht der Sicherheitseinstufung RC2 nach DIN EN 1627. Wichtig sind robuste Beschläge an den Fenstern, die aus umlaufenden Verriegelungen (so genannte Pilzzapfen) bestehen. Der Aufhebelschutz des Verriegelungssystems verhindert Wohnungseinbrüche wirkungsvoll. Zur Sicherung von Wohnungseingangstüren werden empfohlen: ein stabiles Türblatt, ein besonders befestigter Türrahmen, verstärkte und verankerte Schließbleche, ein spezielles Schließsystem mit Mehrfachverriegelung und ein Schutzbeschlag mit Ziehschutz bzw. mit ziehgeschütztem Zylinder. Eine weitere wichtige Maßnahme ist die Schließung nicht einsehbare Außeneingänge zum Keller. Verschiebbare Hoftore ziehen klare Grenzen zwischen öffentlichem, halböffentlichem und privatem Bereich. Nutzräume wie Garagen oder Fahrradabstellräume sollten ebenfalls abschließbar sei.	
--	---	--

Beurteilung gemäß vorliegendem Planungsentwurf		
Leitfragen	Empfehlung	Bewertung
Gibt es eine Zugangskontrolle an der Eingangstür?	Türsprechanlagen, Türspione, Glaselemente in der Tür oder Fenster mit Sichtbeziehung zur Tür sollen genutzt werden um eine Kontrolle vor dem Einlass zu ermöglichen.	
Wurde das Grundstück zum Straßenverkehr sicher abgegrenzt?	Eine durchgängige Umfriedung des Grundstücks in einer Höhe von ca. 120 cm erhöht den territorialen Schutz, erschwert die Begehung von Einbrüchen und vermindert das Verkehrsunfallrisiko.	
Wird der Zugang zum Objekt, in die Keller-, Garagen- sowie Abstellräume und auf Balkone sowie Terrassen durch ein zuverlässiges Schließ-/Öffnungssystem nach DIN EN 1627 RC2 reguliert?	Einbrüche werden durch den Einsatz von zertifizierten Fenster und Türen nach DIN EN 1627 RC2 in den meisten Fällen so erschwert, dass die Täter im Versuchsstadium abbrechen. Eine sicherheitstechnische Lösung im Bestandsbau ist wesentlich teurer als die Einplanung in einem Neubau.	
Haben die Fenster, Balkon- und Terrassentüren eine sogenannte Pilzkopfverriegelung und sind sie verschließbar?	Fenster mit Pilzkopfverriegelung, abschließbarem Griff und einer durchschlags-hemmenden P4A Folie entsprechen RC2 und werden im EG und allen anderen erreichbaren Fenstern und Türen empfohlen (bspw. Balkon). Im OG wird an den Fenstern, die nur über eine Leiter o.ä. erreicht werden können, die Ausführung in RC2 N (ohne P4A Folie) empfohlen.	
Sind Haustüren und Fenster über eine Einbruchsmeldeanlage gesichert?	Einbruchsmeldeanlagen werden in Ergänzung zur mechanischen Einbruchssicherung empfohlen. Ziel ist es, eine Alarmauslösung noch deutlich vor dem Einstieg zu erreichen.	

Bewertung nach dem Ampelsystem:  erfüllt  noch nicht geplant/umgesetzt  nicht erfüllt

7. Schlussbemerkung

Die oben aufgeführten Anmerkungen sind als Empfehlung zu verstehen und haben daher keine bindende Wirkung. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Aalen, Standort Schwäbisch Gmünd, bietet den Bauträgern/Bauherren eine kostenlose und unverbindliche Beratung hinsichtlich eines individuellen Sicherungskonzeptes an.

Kontaktadresse:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Anregungen werden an die Bauherren weitergeleitet, eine Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist aber überwiegend nicht möglich.

		Polizeipräsidium Aalen Referat Prävention Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Waisenhausgasse 1 - 3 73525 Schwäbisch Gmünd Tel.: 07171/7966503 (AB) E-Mail: schwaebisch-gmuend.praevention.kbst.de	<u>Damit sind die Belange des Polizeipräsidiums Aalen in der Planung teilweise berücksichtigt.</u>
9.	Landratsamt Aalen (14.08.2024)	Zu o. g. Bebauungsplan teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind: <u>Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht</u> <u>Gewerbeaufsicht</u> Ziel der Planung ist es, ein urbanes Quartier zu schaffen, in welchem vorwiegend Wohnraum, aber auch Flächen für Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie usw. in einem gemischt genutzten Quartier umgesetzt werden sollen. Auf das Gebiet wirken Lärmimmissionen durch die Bahnhofstraße und den Schienenverkehr ein. Des Weiteren gehen Gerüche von der Eisengießerei Funk aus. 2022 wurde deshalb ein Geruchsgutachten durch den TÜV Süd für das angrenzende Gebiet erstellt. Die ermittelten Grenzwerte wurden dort als nicht erheblich belästigend eingestuft. Konkrete Aussagen hinsichtlich verträglicher Lärmimmissionen und daraus abgeleitete Maßnahmen sollen über entsprechende Gutachten im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ermittelt werden.	Ein entsprechendes Gutachten liegt zwischenzeitlich vor, die Erkenntnisse wurden in die Planung eingearbeitet.

		Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken. Sobald die Gutachten vorliegen, bitten wir um erneute Anhörung. <u>Geschäftsbereich Wasserwirtschaft</u> <u>Abwasserbeseitigung</u> Das Plangebiet ist im Gebietseinteilungsplan des genehmigten AKP als gewerblich genutzte Fläche berücksichtigt. Die daher unter Pkt. 6 der Begründung angedachte Überprüfung der vorhandenen Infrastruktur aufgrund der geänderten Nutzungsanforderungen wird begrüßt. Ebenso wird die erwähnte Entlastung der Kanalisation bei Regenereignissen durch angedachte Schwammstadt-Elemente befürwortet. Es wird vorausgesetzt, dass im Rahmen der weiteren Planungen die Elemente einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden. Sofern eine Wiederverwendung oder Versickerung anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist für neu hinzukommende versiegelte Flächen eine Rückhaltung von mind. $2 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ Dachfläche erforderlich und, sofern möglich, eine ortsnahe Ableitung in den angrenzenden Kocher vorzusehen. Das erforderliche Retentionsvolumen sollte möglichst in offener Bauweise (z.B. Gründächer mit mind. 10 cm Aufbaustärke, Retentionsmulden) umgesetzt werden, um den abflussreduzierenden Effekt der Verdunstung zu nutzen.	Das Landratsamt wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen erneut gehört. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die gängigen Elemente einer wassersensiblen Stadtgestaltung, wie Reduzierung des Versiegelungsgrades, Durchgrünung, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Versickerung oder Verdunstung von Regenwasser, ausreichende Retentionsvolumina usw. sind in der Planung bereits berücksichtigt und auf Ebene des Bebauungsplans auch in Festsetzungen aufgenommen.
--	--	--	---

		Hoffflächen sollten weitestgehend wasserdurchlässig gestaltet werden, sofern es deren Nutzung und die Verhältnisse vor Ort zulassen. Es wird gebeten im Textteil entsprechende Vorgaben aufzunehmen. <u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</u> 1. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich innerhalb des Überschwemmungsgebietes (ÜSG) des Gewässers II. Ordnung Kocher. Aufgrund der Darstellung in den Hochwassergefahrenkarten handelt es sich um ein Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis statistisch mindestens einmal in 10 Jahren zu erwarten ist. Dieses ÜSG gilt damit gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 2 WG als festgesetzt, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Nach § 78 Abs. 3 WHG hat in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des BauGB insbesondere zu berücksichtigen:	Zwischenzeitlich konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass die Darstellungen der Überschwemmungsgebiete die tatsächlichen Bedingungen vor Ort nicht berücksichtigt. Bei der Berechnung der Hochwassermodelle wurde beispielsweise die vorhandene Bebauung gänzlich ausgeklammert. Diese wirkt im gesamten Plangebiet aber wie eine Hochwassersperre und verhindert ein Eindringen des Wassers ins Plangebiet, wie es in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt ist. Somit ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nicht bei einem 10- bzw. einem 100-jährigen Hochwasserereignis eingestaut wird. Lediglich bei einem extremen Hochwasserereignis sind Teilflächen des Plangebiets von einer Überflutung betroffen. Die Planung sieht dennoch vor, dass die Eingangshöhen aller geplanten Gebäude außerhalb eines extremen Hochwassers liegen und die Tiefgaragen- und Kellerbereich überflutungssicher hergestellt werden. Da keine Unterlieger vorhanden sind, kann eine Beeinträchtigung dieser bereits ausgeschlossen werden. Oberlieger werden durch die Bahnhofstraße abgetrennt.
--	--	---	--

	a) die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger b) die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und c) die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. 2. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet annähernd vollständig im Überflutungsbereich eines extremen Hochwassers (HQextrem) des Gewässers II. Ordnung Kocher und damit in einem Risikogebiet gemäß §78b (1) WHG. Beeinträchtigungen durch Hochwasser können nicht ausgeschlossen werden. In Risikogebieten sind im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGB zu berücksichtigen. Folgender Hinweise sollte für Bauherren aufgenommen werden: Gemäß § 78b (1) Nr. 2 WHG sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion technisch möglich ist. Ein Verzicht auf hochwasserangepasste Bauweise ist zu begründen. 3. Das Gewässer II. Ordnung Kocher und das Gewässer II. Ordnung Hirschbach grenzen unmittelbar an das Plangebiet an. Die beiden Gewässer sind nachrichtlich in den Unterlagen darzustellen.	Auch hier sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Hinblick auf diese Ausführungen können die genannten Kriterien des WHG eingehalten werden, eine Umsetzung der Planung ist möglich. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Die Lage in einem HQextrem-Gebiet ist bekannt und berücksichtigt. Es ist aber darauf zu verweisen, dass die maßgebliche Wassermenge bei einem solchen Ereignis vom Hirschbach und nicht vom Kocher eingetragen wird. Wird zur Kenntnis genommen und in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---

		<u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</u> Keine weiteren Anregungen. <u>Altlasten und Bodenschutz</u> Keine weiteren Anregungen. <u>Sachgebiet Naturschutz</u> zu o. a. Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. <u>Artenschutz</u> Rechtzeitig vor Beginn der Abbruch- bzw. Bauarbeiten ist durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Es dürfen keine geschützten Tiere getötet oder gestört und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Insbesondere ist auf Vögel, Fledermäuse und Bilche (z.B. Siebenschläfer) zu achten. Sollten geschützte Tierarten festgestellt werden, ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu unterrichten. Ist für die Umsetzung einer Baumaßnahme die Fällung von Gehölzen erforderlich, so sind notwendige Fällungen außerhalb der Vegetationszeit (1. März bis 30. September) durchzuführen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Eine Untersuchung des Artenschutzes hat stattgefunden und Maßnahmen zur Kompensation von Verlusten von Habitaten der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Eingriffe können insgesamt ausgeglichen werden. Wird zur Kenntnis genommen. <u>Damit sind die Belange des Landratsamtes Ostalbkreis in der Planung berücksichtigt.</u>
10.	Stadtwerke Aalen (15.08.2024)	Vielen Dank für die Beteiligung am Umlaufverfahren. Folgende Punkte sind bei der weiteren Planung zu beachten:	

		Die sich auf dem Grundstück befindliche Ortsnetzstation muss aller Wahrscheinlichkeit noch vor dem geplanten Neubau abgebrochen und an anderer Stelle neu errichtet werden. Anschluss des Gebiets an das Wärmenetz Aalen. Da es sich um eine komplette Umstrukturierung des Gebiets handelt werden die bestehenden Anschlusssituationen der Gebäude hinfällig und müssen entsprechend zurückgebaut und abgetrennt werden. Für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung wurde mit dem Bauherrn bereits ein Vorvertrag geschlossen mit einer Reservierung der Anschlussleistung bis zum 31.12.2026.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Lage des Trafostandes für das Ortsnetz ist noch im Rahmen des Planungsprozesses abzustimmen. Die Stromversorgung des Gebiets ist gesondert davon zu regeln. <u>Damit sind die Belange der Stadtwerke Aalen in der Planung berücksichtigt.</u>
II.	Private		