

Stadt Aalen
Stadtplanungsamt
61-621.411: 04-01/3 AS/Ay/ Dblu/ Mi

15.06.2026

1. Abwägung

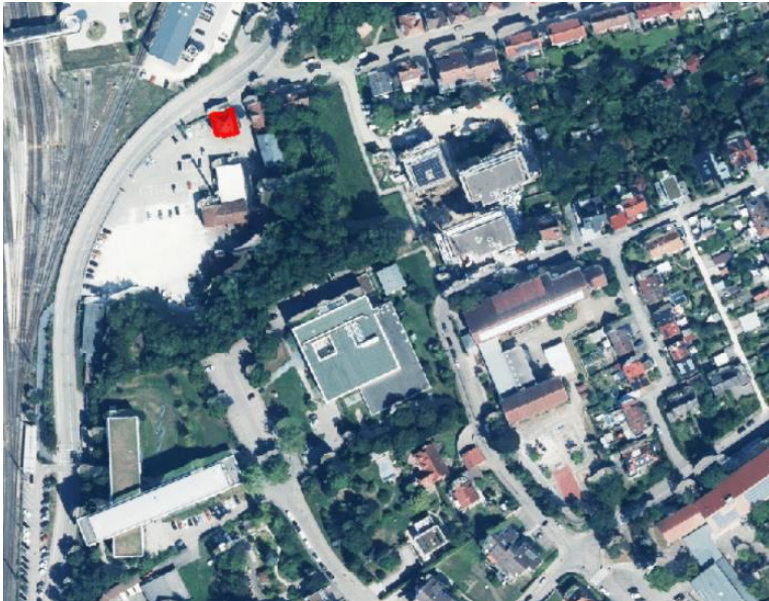
Zum Bebauungsplan „Zwischen Bleichgartenstraße, Max-Eyth-Straße und Hirschbachstraße“, in den Planbereichen 04-01 und 04-02, Plan Nr. 04-01/3 in Aalen-Kernstadt und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan Nr. 04-01/3

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vom 12.05.2025 bis 13.06.2025

Ergebnis der Prüfung – Abwägungsvorschläge

		Schreiben vom:	Auswertung s. Seite
I.	Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange		
1.	Feuerwehr Aalen	23.05.2025	1
2.	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalschutz	03.06.2025	2
3.	Stadtwerke Aalen GmbH	03.06.2025	3
4.	Deutsche Telekom	06.06.2025	5
5.	Landratsamt Ostalbkreis, Baurecht und Naturschutz	10.06.2025	5
6.	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	10.06.2025	15
7.	Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur	11.06.2025	20
II.	Private:		
	Einwender 1	15.05.2025	24
III.	Von folgenden Stellen gingen Schreiben ein, Anregungen wurden nicht vorgebracht:		
	Regionalverband Ostwürttemberg	30.05.2025	
	Vodafone GmbH	04.06.2025	
	Vodafone West GmbH	11.06.2025	
	Handwerkskammer Ulm	12.06.2025	

	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung – Abwägungsvorschlag
I.	Träger öffentlicher Belange:		
1.	Feuerwehr Aalen (23.05.2025)	Stellungnahme der Feuerwehr zum Bebauungsplan: Gebäude über 8 m Brüstungshöhe benötigen bei der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Drehleiter der Feuerwehr eine Ausstellfläche nach der Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken. Gegeben falls sind diese Stell- und Anleiterflächen auch auf öffentlichen Verkehrswegen. In diesem Fall sind diese nicht durch Bäume, KFZ Parkplätze oder anderen Gegenstände zu verbauen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Der Löschwasserbedarf soll nach dem Arbeitsblatt DVGW 405 für ☐ 48 m³/h ☒ 96 m³/h ☐ 192 m³/h gesichert sein.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Bereitstellung der benötigten Löschwassermenge ist Teil der Erschließungsplanung und wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.
		Die Planstraßen sind so auszuführen, dass eine Durchfahrt mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Der für den innerstädtischen Bereich geltende Notfallspurenplan (Amt 30-Straßenverkehrsbehörde) ist einzuhalten. Für Straßen auf Grundstücken ist die Ausstellfläche nach der Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind die Aspekte des Brandschutzes, wie auch der erforderlichen Rettungswege, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. <u>Damit sind die Belange der Feuerwehr Aalen in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.</u>

2.	RPS, Landesamt für Denkmalpflege (03.06.2025)	Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege am o.g. Planverfahren in Aalen. Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Kulturdenkmal Hirschbachstraße 14, Verwaltungsgebäude des städtischen Gaswerkes (Kulturdenkmal nach §2 DSchG). Gegenüber dem Bahnhof steht das Verwaltungsgebäude der Aalener Gasversorgung. Es zeigt charakteristische Architekturgestaltungen des 1. Viertels des 20. Jahrhunderts wie die verglaste und verbretterte Veranda und den Erker auf. Das Haus ist ein wichtiges Zeugnis für die Orts- und Hausbaugeschichte Aalens.  An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Vor	Wird zur Kenntnis genommen.
----	--	---	------------------------------------

		baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Wir bitten darum, das Kulturdenkmal in den Planunterlagen zu kennzeichnen und planungsrechtlich zu sichern.	Das Kulturdenkmal wird in den Planunterlage gekennzeichnet und planungsrechtlich gesichert. Eine Erhaltung des Gebäudes kann dadurch auf Ebene der Bauleitplanung gewährleistet werden. <u>Damit sind die Belange des Landesamtes für Denkmalpflege in der Planung berücksichtigt.</u>
3.	Stadtwerke Aalen (03.06.2025)	Vielen Dank für die Beteiligung am Umlaufverfahren. Folgende Punkte sind bei der weiteren Planung zu beachten: Momentan laufen Planungen das alte Kesselhaus (14/1) wieder als Heizzentrale zu nutzen. Dies ist notwendig, um die Fernwärmeversorgung weiter auszubauen bzw. die bestehende und bereits zugesagte Fernwärmeversorgung sicherzustellen. Perspektivisch wird das bestehende Gebäude nicht ausreichen, so dass eine Erweiterungsfläche für weitere Erzeugungsanlagen notwendig sein wird. Aktuell ist die Errichtung eines 3,4 MW Holzhackschnitzelkessels sowie eines Blockheizkraftwerkes und Gaskessels (H2 geeignet) geplant. Der vorhandene Schornstein wird durch einen neuen höheren Schornstein ersetzt werden müssen. Hierzu sind jedoch noch keine Entscheidungen bei den SWA getroffen, da die Planungen auch noch nicht abgeschlossen sind und auch wirtschaftlich bewertet werden müssen. Die Fernwärmeversorgung des Hallenbades soll zukünftig für eine Wärmeversorgung der dort geplanten Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Um das Baufeld im Bereich Hallenbad freizumachen, ist die Fernwärmeleitung für das Finanzamt neu zu verlegen. Die Planungen sind abgeschlossen. Dies ist notwendig, da die jetzige Versorgung aus dem Hallenbad erfolgt.	Wird zur Kenntnis genommen. Die laufenden Planungen der Wiedernutzung des alten Kesselhauses (14/1) werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, soweit bekannt, berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen, auch für eine Erweiterung, können getroffen werden, richten sich aber auch am Planungsstand des Vorhabens aus. Das bedeutet, je konkreter das Vorhaben bereits ausgeplant ist, desto besser können die Festsetzungen die Planung berücksichtigen. Für noch nicht bekannte Informationen müssen Annahmen getroffen werden.

		Aufgrund der Planungen ist festzuhalten, dass das Flurstück 3266/10 als Fläche für Ver- und Entsorgung im FNP zu berücksichtigen ist. Die genaue Abgrenzung muss im weiteren Verfahren festgelegt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu berücksichtigen, dass hier ein zentraler Standort für die leitungsgebundenen Wärmeversorgung geplant ist. Auch sollte dies unter Punkt 7 Ver- und Entsorgung entsprechend beschrieben und abgebildet werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und abgebildet werden.
		Durch die dort entstehenden Anlagen ist mit einem erhöhten Lieferverkehr sowie mit anlagenspezifischen Emissionen zu rechnen. Ohne diesen Standort ist eine Weiterentwicklung der Fernwärmeversorgung nicht möglich.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Konfliktlage zwischen Wohnen und den immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen für das Wärmekraftwerks ist bekannt. Es wurden bereits Gutachten zu den Konfliktthemen Emissionen des Heizkraftwerks der Stadtwerke und Verkehr im Hinblick auf die geplante urbane Bebauung sowie die bestehende Wohnbebauung im Umfeld beauftragt. Die Erkenntnisse aus den Gutachten fließen in die weitere Planung ein.
		Weiterhin gibt es Kenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten. Hier verweisen wir auf die der Verwaltung vorliegende orientierende Altlastenerkundung der Geotechnik Aalen für die Flurstücke 3266/1, 3266/10, 3266/11, 3266/12 und 3266/13. Dies sollte u.E. in Punkt 9. Altlasten ergänzt werden!	Wird zur Kenntnis genommen. Die Altlast ist bereits bekannt und wird nachrichtlich in die Planung aufgenommen.
		Daneben müssen im weiteren Verfahren ggf. zusätzliche Flächen der Energieversorgung für Trafostationen festgelegt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung als Versorgungsfläche wird nur erforderlich, wenn die Trafostationen für das Ortsnetz erforderlich sind. Die Stadtwerke müssten die Standorte in diesem Fall benennen.

		Westlich des bestehenden Treppenweges verlaufen umfangreiche Versorgungsleitungen (vgl. GIS), die im Jahre 2020 neu verlegt wurden. Diese Trasse kann NICHT geändert werden!!! Daher muss diese Trasse als Leitungsrecht (inkl. Schutzstreifen) oder separates Flst. ausgewiesen werden. Eine Bebauung oder Bepflanzung ist dort NICHT möglich.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb einer Fläche, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll. Eine Sicherung durch ein zusätzliches Leitungsrecht ist dadurch nicht notwendig.
		Neben den genannten Luftschutzstollen gibt es dort auch einen bekannten Versorgungstunnel zum Hallenbad, der aber wegen Bauschäden nicht mehr genutzt wird. Dies sollte ebenfalls in Punkt 9 ergänzt werden.	Wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. <u>Damit sind die Belange der Stadtwerke Aalen in der Planung berücksichtigt.</u>
4.	Deutsche Telekom (06.06.2025)	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung bestehender oder neuer Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns genauere Pläne vorliegen.	Wird zur Kenntnis genommen. <u>Damit sind die Belange der Deutschen Telekom in der Planung berücksichtigt.</u>
5.	Landratsamt Ostalbkreis (10.06.2025)	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> Derzeit befindet sich noch das Aalener Hallenbad im höher gelegenen Teil des Bebauungsplans, das bis zu der Eröffnung des neuen Hirschbachbads aufgegeben wird. In der tieferen Lage des Plangebiets, nördlich davon, liegt das Gaskesselareal. Seit dem Abbruch des Gaskessels liegt die Fläche weitgehend brach. Sie wird überwiegend als flächige Stellplatzanlage genutzt.	

	Diese Grundstücke sollen eine nun neue Nutzung erhalten: Für den Bereich des Hallenbads soll eine Wohnbebauung angestrebt werden, während im Gaskesselareal, das an der stark befahrenen Hirschbachstraße und näher am Bahnhof liegt, eine gemischte Nutzung angestrebt wird. Im weiteren Verfahren sollen die jeweils geeigneten Festsetzungen definiert werden.	Im Bereich des Flst. 660, auf dem das ehemaligen Hallenbad steht ist eine gemischte urbane Nutzung vorgesehen. Städtebauliches Ziel ist es daher diese Fläche als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO auszuweisen. Entlang der Hirschbachstraße ist ein Sondergebiet (SO) für die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen, für das zukünftige Wärmekraftwerk soll ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.
	In der Nummer 8 – Immissionen – der Beschreibung wird eingeräumt, dass auf das Gebiet Lärmimmissionen einwirken durch die stark befahrene Hirschbachstraße und die vorhandenen Bahnlinien. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob und welche Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm in Aufenthaltsräumen festgesetzt werden müssen.	Ein entsprechendes Lärmgutachten wurde bereits beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in der weiteren Planung berücksichtigt.
	Um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können, bitten wir um Vorlage des Gutachtens bei der nächsten Anhörung.	Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt entsprechend.
	<u>Geschäftsbereich Wasserwirtschaft</u> (Frau Ahrberg, Tel. 07961 567-3442) <u>Abwasserbeseitigung</u> Um eine wassersensible Entwicklung bei Neuerschließungen sicherzustellen und den lokalen Wasserhaushalt des unbebauten Zustands der Planfläche möglichst zu erhalten, sind für die Niederschlagswasserbeseitigung Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung vom 22.03.1999 zu erarbeiten (Fassaden-/Dachbegrünung, offene Rückhalteeinrichtungen, Versickerungsflächen, wasserdurchlässige Beläge, etc.). Es ist eine Entwässerungskonzeption (Was-	Wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungskonzeption (Wasserhaushaltsbilanz) ist nicht verbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanung. Im Bebauungsplan werden jedoch Festsetzungen u.a. zu Dachbegrünung, wasserdurchlässigen Belägen, Versiegelungsgrad, Anteil der Gartenfläche usw. getroffen. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des gültigen AKP der Stadt Aalen und wird entsprechend an das bestehende Mischsystem angeschlossen. Im Hinblick darauf, dass es sich hier nicht um eine unbebaute,

		serhaushaltsbilanz) zu erstellen und frühzeitig mit dem Landrat- samt Ostalbkreis, Untere Wasserbehörde abzustimmen. Abwei- chungen des Niederschlagswasserhaushalts im bebauten Zu- stand zu den Referenzwerten der Wasserbilanz des unbebau- ten Zustands sind in der Konzeption darzustellen.	sondern um eine bereits im Bestand fast vollständig bebaute Fläche handelt, ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Rahmenbedingun- gen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung eine geringere Versiege- lung von Flächen erfolgt, was tendenziell sogar zu ei- ner Verbesserung der bestehenden Situation führen kann.
		Dazu ist es unbedingt erforderlich, die Anliegen der Nieder- schlagswasserbewirtschaftung im Sinne der Arbeits- und Merk- blattreihe DWA A/M 102 (BWK-A/M 3) möglichst frühzeitig in den städtebaulichen Planungsablauf einzubeziehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hoch- wasserschutz</u> HQ100 - Überschwemmungsgebiet Hirschbach Im Norden ist das Plangebiet vom Überschwemmungsgebiet des Hirschbaches betroffen. Da es sich um die Überplanung ei- nes bestehenden Baugebietes handelt ist im Rahmen der weite- ren Bauleitplanung §78 (3) des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Dies ist insbesondere:	
		1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger 2. Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes 3. Die Hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben	Wird zur Kenntnis genommen

		Die vorgelegten Unterlagen liefern bisher wenig Informationen für eine Bewertung der o.g. Punkte. In Verbindung mit der unten erläuterten Starkregengefahr, ist besonderes Augenmerk auf die Punkte 1 und 3 zu richten, da Schutzmaßnahmen wichtig sind, diese aber nicht zum Nachteil Dritter wirken dürfen.	Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung eine geringere Versiegelung von Flächen erfolgt, was tendenziell zu einer Entlastung der bestehenden Situation führt.
		Durch die Hochwasserschutzmaßnahmen am Einlauf der Hirschbachverdolung oberhalb des neuen Kombibades sollte nach aktuellen hydraulischen Berechnungen das HQ100 des Hirschbaches durch die Verdolung abgeführt werden können. Das Plangebiet sollte nicht mehr von einem HQ100 betroffen sein. Da die Hochwassergefahrenkarte des Hirschbaches bisher weder von der Stadt Aalen noch in einer allg. Form vom Land Baden-Württemberg fortgeschrieben wurde, sind die HQ100-Flächen der bestehenden Hochwassergefahrenkarte im rechtlichen Sinne immer noch gültiges Überschwemmungsgebiet (vgl. Abb.). Alle Vorhaben im nördlichen Bereich des Plangebietes müssten deshalb bis zu einer rechtswirksamen Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte als Vorhaben im Überschwemmungsgebiet bewertet werden. Das Überschwemmungsgebiet ist deshalb in die Pläne aufzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Betroffen durch das HQ100 (laut Hochwassergefahrenkarte → rechtswirksames Überschwemmungsgebiet) ist das denkmalgeschützte Gebäude Hirschbachstraße 14. Dies liegt im Randbereich des HQ100 Gebiets. Eine Gefährdung kann durch einfache technische Maßnahmen - insbesondere die Abdichtung der Kellerfenster - verhindert werden Nach Überprüfung der Hochwassergefahrenkarten besteht keine Gefahr mehr für ein HQ100. Grundlage dieser Aussage bildet die Flussgebietsuntersuchung Oberer Kocher – Teil D (S. 66-67) Laut dieser Untersuchung liegt das Plangebiet nach den neusten Maßnahmen überwiegend außerhalb des HQ100-Überschwemmungsgebiets. Die Planungen berücksichtigen die Belange des Hochwasserschutzes .

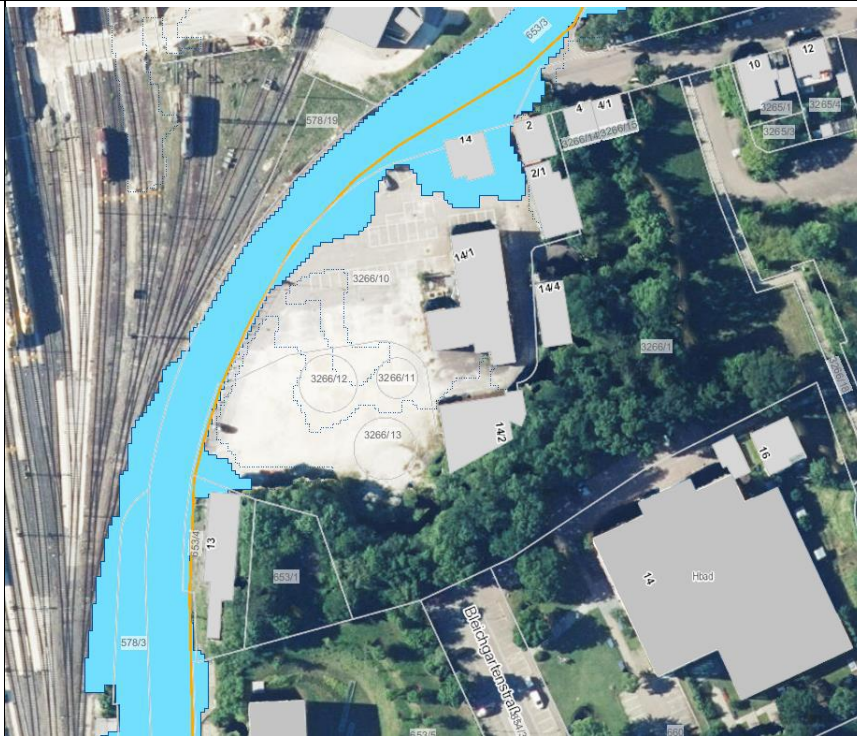


Abb.: HQ100 bestehende Hochwassergefahrenkarte = rechts-wirksames Überschwemmungsgebiet.

HQextrem - Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasser des Hirschbachs betroffen und liegt somit in einem sog. Hochwasserrisikogebiet. In Verbindung mit der unten erläuterten Starkregengefahr ist insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes Augenmerk auf einen angepassten Hochwasserschutz zu legen.

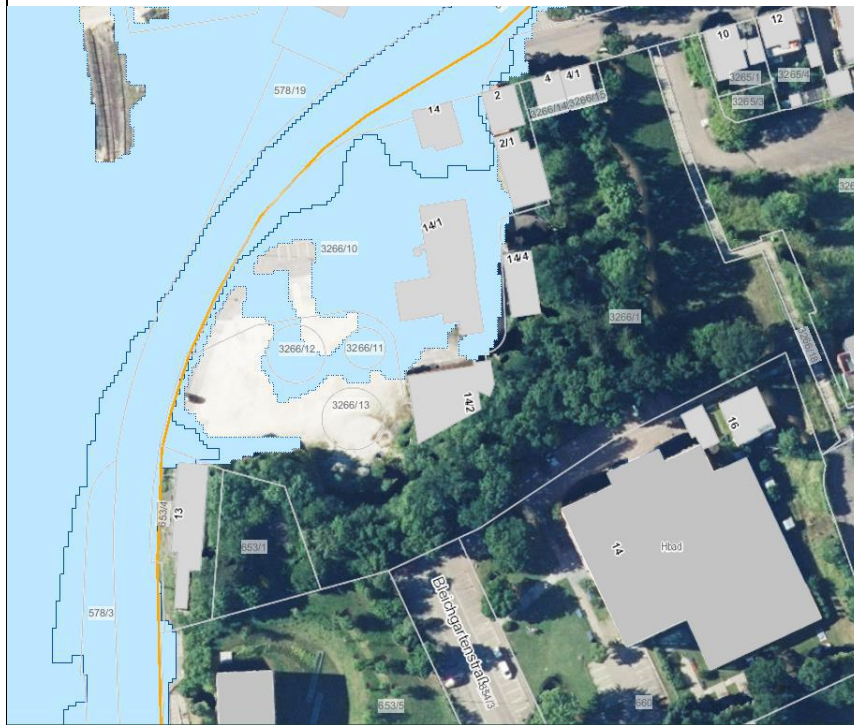
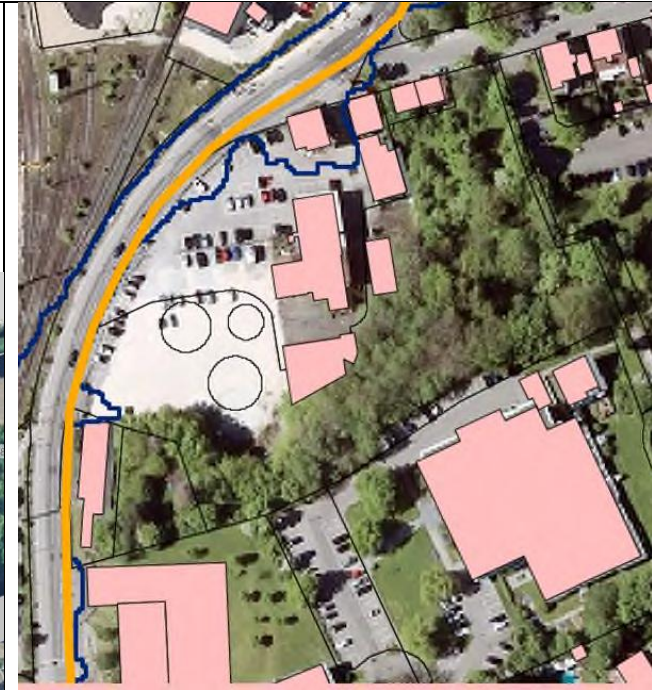


Abb.: HQextrem = Hochwasserrisikogebiet



Legende

- Betroffene Gebäude beim HQ₁₀₀ mit Gebäude-ID
- Gewässer
- Verdolung
- Überflutungsfläche HQ₁₀₀ - HWGK
- Überflutungsfläche HQ₁₀, IWP 2020
- Überflutungsfläche HQ₅₀, IWP 2020
- Überflutungsfläche HQ₁₀₀, IWP 2020
- ALKIS-Flurstücke
- ALKIS-Gebäude

Starkregen

Die Starkregengefahrenkarte zeigt im Norden des Plangebietes eine Betroffenheit ausgehend von der Hirschbach- und Schelmenstraße. Dass Straßen im Starkregenfall zur 2. Abflussebene werden, ist oft unvermeidbar. Angrenzende Grundstücke sollten aber darauf vorbereitet werden. Im Bebauungsplan ist das Risiko darzulegen und konkrete Schutzmaßnahmen angepasst an die gewünschte bauliche Entwicklung sollten vorgeschlagen werden. In fachlicher Hinsicht ist die Starkregengefahrenkarte aufgrund der detaillierteren Berechnungsmethoden im vorliegenden Fall aussagekräftiger als die „gröbere“ Hochwassergefahrenkarte.



Abb.: Überflutung nach Umsetzung der Maßnahmen am Hirschbach → keine Überflutung bei HQ100 – Verweis auf die Flussgebietsuntersuchung Oberer Kocher – Teil D: Seite 66-67

Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich stellt das Parkhaus im Norden keine sensible Nutzung innerhalb des potenziell gefährdeten Bereichs dar. Sensiblere Nutzungen wie Wohngebäude befinden sich in topographisch erhöhter Lage und liegen damit außerhalb der hochwassergefährdeten Flächen. Dennoch werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise zu hochwassersicheren Bauweisen aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf Starkregengefährdung im nördlichen Plangebiet aufgenommen.



		Abb.: Auszug Starkregengefahrenkarte „Seltenes Ereignis“	
		Gleichwohl sind aber die o.g. rechtlichen Auswirkungen der Hochwassergefahrenkarte bzw. des Überschwemmungsgebietes im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.	
		<u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</u> Keine weiteren Anmerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Altlasten und Bodenschutz</u> Das Plangebiet ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Ostalbkreises als Altstandort „AS Hirschbachstr. 14“ erfasst mit dem Handlungsbedarf „B - Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Um Planungssicherheit bezüglich der Bodenentsorgung zu erhalten schlagen wir eine Baugrunderkundung und Untersuchung auf altlastenrelevante Parameter vor. Für Rückfragen steht Ihnen die untere Altlastenbehörde zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Altstandortfläche wird nachrichtlich in die Planung übernommen und der Hinweis auf die Entsorgungsrelevanz im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt.
		<u>Geschäftsbereich Landwirtschaft</u> Die Stadt Aalen plant zwischen der Bleichgartenstraße, der Max-Eyth-Straße und der Hirschbachstraße im Planbereich 04-01 und 04-02, Kernstadt Aalen, einen Bebauungsplan „Innenentwicklung“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auszuweisen. Das Verfahren wird nach § 13a durchgeführt. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll o. g. BBP aufgestellt werden.	

		Der Geltungsbereich des Planungsgebiets umfasst laut Abgrenzungsplan (Stand 21.03.2025) ca. 2,5 ha. Innerhalb des o. g. Planungsgebiets befindet sich die FNP VVG Aalen 2007 in der Kategorie „sonstige Gemeinbedarfsflächen“ (Hallenbad), „Versorgungsanlage“ (Gaskesselareal), und „öffentliche Verwaltung“ (ehemaliges, denkmalgeschütztes Finanzamt Aalen). Es handelt sich hierbei ausschließlich um den Innenbereich. In unmittelbarer Umgebung befinden sich keinerlei landwirtschaftlichen Flächen.	
		Das Plangebiet wird bisher als Hallenbad und Deckmalgebäude (ohne aktuelle Nutzung) genutzt, die Industriebrache (Gaskesselareal) ist ohne aktuelle Nutzung. Ebenso befinden sich Feldgehölze, eine große versiegelte Fläche im Gaskesselareal, und ein versiegelter Parkplatz für das kleine Hallenbad. Die Topographie ist teilweise zum Schwimmbad hin oder zum alten Finanzamt sehr steil.	
		Eine Einordnung nach Flurbilanzeinstufung ist an diesem Standort nicht möglich, da der Verwendungszweck der Fläche keinen öffentlich landwirtschaftlichen Belangen dient.	Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt
		Sollten im Falle einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung außerhalb des überplanten Bereichs externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, so ist von der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen abzusehen oder diese möglichst gering zu halten.	Aufgrund des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht und keine Eingriffsausgleichsbilanz erforderlich. Maßnahmen des Artenschutzes sind noch abzustimmen, eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird aber möglichst vermieden.

	Eine Inanspruchnahme ist aus landwirtschaftlicher Sicht ausschließlich auf landbauproblematischen Flächen vertretbar, die nach der Flurbilanz 2022 als Grenz- und Untergrenzflur eingestuft sind.	
	Falls landwirtschaftliche Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden, soll der GB Landwirtschaft am weiteren Verfahren beteiligt werden. Unter Berücksichtigung der o. g. Ausführungen bestehen zur vorliegenden Bebauungsplanaufstellung aus Sicht des GB Landwirtschaft keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Sachgebiet Naturschutz</u> Zu o.a. Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde auf der Grundlage der Planunterlagen vom 10.04.2025 keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG auszuschließen, sind im weiteren Verfahren die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen, insbesondere ist ein Betrachtungsschwerpunkt auf die Arten Vögel, Fledermäuse und Reptilien zu legen. Bei den weiteren Planungen sollte auf den alten Baumbestand Rücksicht genommen werden.	Ein entsprechendes Gutachten wird im Zuge der Planung erstellt und den Bebauungsplan-Unterlagen beigefügt.

		Von den Geschäftsbereichen Wald und Forstwirtschaft sowie Flurneuordnung werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.	Wird zur Kenntnis genommen. <u>Damit sind die Belange des Landratsamtes Ostalbkreis in der Planung überwiegend berücksichtigt.</u>
6.	Regierungspräsidium Freiburg (10.06.2025)	Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung: 1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen	
		1.1. <u>Geologie</u> Im Plangebiet liegt teilweise eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Goldshöfe-Sand" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Opalinuston-Formation" im Untergrund zu erwarten.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	Wird zur Kenntnis genommen.

		1.2. <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-KartenvIEWER abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBWissen beschrieben.	Wird zur Kenntnis genommen.
		1.3. <u>Bodenkunde</u> 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.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.

		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.
		2.1. <u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		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.	Wird zur Kenntnis genommen.

		Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.
		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. Ein geologisches Gutachten wird erstellt und den Bebauungsplan-Unterlagen beigelegt.

		2.2. <u>Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen.
		2.3. <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächen-nahe 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.
		2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. 3. Landesbergdirektion 3.1. <u>Bergbau</u> Nach den im Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorliegenden Unterlagen existieren im Planungsgebiet unterirdische Stollenanlagen (Luftschutzstollen/ Pionierstollen). Die Stollen wurde 1996 dem ehemaligen Landesbergamt im Rahmen der Erfassung stillgelegter Bergwerke und sonstiger künstlicher Hohlräume von der Stadt Aalen gemeldet. Die dort vorgelegten Unterlagen sind in der Anlage beigefügt.	Wird zur Kenntnis genommen.

		Zum derzeitigen Zustand der unterirdischen Anlagen liegen dem LGRB keine Informationen vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 – Landesbergdirektion (LBD).	Wird zur Kenntnis genommen.
		Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten <u>nicht</u> .	Wird zur Kenntnis genommen. Ein geologisches Gutachten wird erstellt und den Bebauungsplan-Unterlagen beigelegt. Das Gutachten wird dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zudem vorab zur Prüfung übermittelt.
		Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.	Wird zur Kenntnis genommen. <u>Damit sind die Belange des Landamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.</u>
7.	RPS, Abt. Wirtschaft und Infrastruktur (11.06.2025)	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: I. Raumordnung Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen	Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt.

		der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Ein Verstoß gegen die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).	
		Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002, den Regionalplan Ostwürttemberg 2010 (RegP OW) und auch auf den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ostwürttemberg 2035 zu legen, dessen vorgesehene Ziele gem. § 4 Abs.1 S.1 i.V.m. § 3 Abs.1 Nr. 4, Nr. 4a ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Ziele des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans können durch die vorliegende Planung eingehalten werden.
		Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.	Wird zur Kenntnis genommen. Hinweise zu angepasster Starkregenbebauung werden bei den relevanten Flächen und Gebäuden empfohlen.
		Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen. Vor diesem Hintergrund verweisen wir darauf, dass es sich bei der Gemeinde Aalen um ein Mittelzentrum gem. PS 2.3. (Z) RegP OW handelt, wofür vom Regionalverband Ostwürttemberg eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha ermittelt wurde. Sobald der Regionalplan 2035 rechtskräftig wird, erstarken diese Hinweise zu Zielen der Raumordnung, vgl. PS 2.4.2 (Z) der Gesamtfortschreibung 2035. Wir empfehlen deswegen, die Bruttowohndichte einzuhalten bzw. eine höhere Dichte anzustreben, um einen künftigen Zielverstoß zu vermeiden.	Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der geplanten Nutzungen sind nur die Flächen des Urbanen Gebiets mit Erschließung durch öffentliche Straßen im Geltungsbereich für Wohnnutzungen vorgesehen. Diese umfassen eine Fläche von ca. 0,92 ha. Städtebauliches Ziel ist dort eine verdichtete urbane Bebauung zu ermöglichen, die im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs im Siegerentwurf eine Bebauung mit sechs Baukörpern und Gebäudehöhen zwischen 16,00 und 22,00 m vorsehen. Geplant sind daher insgesamt ca. 150 Wohneinheiten im Gebiet. Bei einem Belegungsschlüssel von ca. 2,1 Personen pro Wohneinheit ergäben sich ca. 315 neue Einwohner im Quartier. Aufgeschlüsselt in die Wohnbaufläche würde sich ein Wert von ca. 290 EW / ha ergeben. Damit wird der Mindest-Bruttowohndichtewert nahezu um das 5-fache übertroffen.

Hochwasser

Im Hinblick auf die teilweise Lage der Planung in einem Überschwemmungsgebiet (HQ100) sowie in einem Hochwasserrisikogebiet (HQextrem mit Überflutungstiefen von bis zu 1 m) weisen wir auf die Notwendigkeit hin, die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH) vom 19. August 2021 zu beachten. Sie ist am 1. September 2021 in Kraft getreten und setzt für den Hochwasserschutz Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. In deren Anlage, dem Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz, finden sich u.a. folgende Festlegungen:

Ziff. I.1.1 (Z) BRPHAnl: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Ziff. I.2.1 (Z) BRPHAnl: „Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Aspekte des Hochwasserschutzes ist auch auf die Ausführungen des Geschäftsbereichs Wasserwirtschaft beim Landratsamt Ostalbkreis unter Ziff. 5 dieses Abwägungsvorschlags zu verweisen. Dort wird bereits erläutert, dass durch Maßnahmen zum Hochwasserschutz am Einlaufbauwerk des Hirschbachs im Bereich des neuen Kombibades eine Abführung eines 100-jährlichen Hochwassers rechnerisch nachgewiesen werden kann und nun die Hochwassergefahrenkarten hinsichtlich dieser Verbesserungen angepasst werden müssen. Es wird dort davon ausgegangen, dass das Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser nicht mehr überflutet wird.

Bei der Betrachtung des HQ,Extrem wird von deutlich geringeren Überflutungstiefen zwischen 0,1 und 0,2 m ausgegangen. Eine Gründung auf 433 m. ü. NN. würde Gefahren demnach ausschließen. Es werden Empfehlungen dafür ausgesprochen.

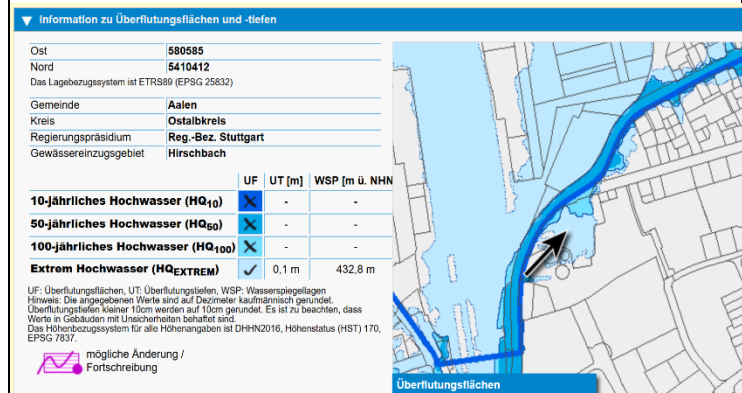


Abb.: Auszug aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage

		<i>Ziff. II.1.1 (G) BRPHAnl.: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwassermindernde Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.“</i>	
		<i>Ziff. II. 2.2 (G) BRPHAnl.: „In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG sollen Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden. Die Minimierung von Hochwasserrisiken soll auch insoweit berücksichtigt werden, als Folgendes geprüft wird:</i> <i>1. Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellten Flächen sowie von in landesweiten und regionalen Raumordnungsplänen für die Bebauung festgelegten Gebieten, wenn für sie noch kein Bebauungsplan oder keine Satzung nach § 34 Absatz 4 oder § 35 Absatz 6 BauGB aufgestellt wurde. Dies gilt nicht, wenn in der jeweiligen Gemeinde keine ernsthaft in Betracht kommenden Standortalternativen bestehen oder die Rücknahme eine wirtschaftlich unzumutbare Belastung für die Gemeinde darstellen würde. In diesem Fall soll bei baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst ist.</i> <i>2. Umplanung und Umbau vorhandener Siedlungen bzw. Siedlungsstrukturen in einem mittelfristigen Zeitraum, soweit es die räumliche Situation in den betroffenen Gemeinden und das Denkmalschutzrecht zulassen und soweit dies langfristig unter volkswirtschaftlichen</i>	

		<i>Gesichtspunkten kosteneffizienter als ein Flächen- oder Objektschutz ist.“</i>	
		Das Vorhaben liegt im nördlichen Planbereich in einem in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen bzw. gem. § 65 Abs. 1 Nr. 1 Wassergesetz BW festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100, im Sinne von §§ 76 und 78 WHG. Eine Auseinandersetzung der Planung mit diesen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist aus den vorgelegten Unterlagen bislang nicht ersichtlich und muss erfolgen. Solange diese nicht erfolgt und die Einhaltung der Ziele dargelegt ist, bestehen Bedenken. Im Hinblick auf die vorhandene Hochwasserthematik weisen wir außerdem auf die bauplanungsrechtliche Vorschrift des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hin. Diese ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Prüfung und Bewertung ist in der Begründung angemessen zu dokumentieren.	
		II. Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – gibt eine separate Stellungnahme ab.	Wird zur Kenntnis genommen. <u>Damit sind die Belange des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Planung grundsätzlich berücksichtigt.</u>
II.	Private		
	Einwender 1 (15.05.2025)	Stellungsname: S.g. Damen und Herren Meine Frage: Stehen nicht mehrere Gebäude auf dem ehemaligen Gaskesselgelände unter Denkmalsschutz? Wie wird das gehandhabt?	Im Plangebiet befindet sich das Gebäude Hirschbachstraße 14, welches als Bau- und Kulturdenkmal nach

			§ 2 Denkmalschutzgesetz geschützt und erhaltenswert ist. Weitere Kultur- oder Bodendenkmale sind nach Auskunft des Landesdenkmalamtes nicht bekannt. Ziel der Planung ist der Erhalt dieses Gebäudes und die Einbeziehung in die zukünftige Nutzung des Gebiets. <u>Damit sind die Belange von Einwender 1 in der Planung berücksichtigt.</u>