



Stadt Aalen

Begründung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Campus Burren Nord und Süd“

Entwurf

Stand 05.06.2025



Stadt Aalen

Begründung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Campus Burren Nord und Süd“

Auftraggeber:

Stadtplanungsamt, Stadt Aalen

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Str. 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2144

Fax +49 711 6454-2100

E-Mail: mareike.fetzner@lbbw-im.de

www.kommunalentwicklung.de

Mareike Fetzner, M.Sc. Raumplanung

Dipl.-Ing. (FH) M.Eng Claudio Miracapillo

Stuttgart, 05.06.2025

Inhalt

A.	Planungsvorhaben	3
1	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.1	Lage und Beschreibung der Stadt Aalen	3
1.2	Lage und Beschreibung des Plangebiets	3
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
3	Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	6
4	Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	7
4.1	Regionalplan	7
4.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	9
5	Städtebauliche Ziele	9
6	Umweltbericht	10
7	Artenschutz	11
8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
9	Starkregen	12
10	Altlasten	13
11	Immissionen	13
12	Flächenberechnung	15
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
1	Art der baulichen Nutzung	16
1.1	Sonstiges Sondergebiet	16
2	Maß der baulichen Nutzung	16
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	16
2.2	Höhe der baulichen Anlagen	16
3	Bauweise	17
4	Überbaubare Grundstücksflächen	17
5	Nebenanlagen	17
6	Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragen, Parkdecks und Stellplätze ...	17
7	Verkehrsfläche	18
8	Grünflächen	18

9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
9.1	Insektenschonende Außenbeleuchtung sowie Vermeidung von Vogelschlag und Bodenfallen	18
9.2	Festlegung von Rodungszeiten und Verschließen von Winterquartieren	18
9.3	Anbringen von Fledermauskästen bei Rodung	18
9.4	Bodenschutz	19
10	Leitungsrecht	19
11	Fläche für besondere Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes .	19
12	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	19
13	Unterirdische Stützbauwerke und Straßenböschungen	20
14	Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung	20
C.	Satzung über Örtliche Bauvorschriften	21
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	21
1.1	Dachform und Dachneigung	21
1.2	Dachdeckung und Dachbegrünung	21
1.3	Dachaufbauten	21
2	Gestaltung von unbebauten Flächen	21
2.1	Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen	21
2.2	Bäume in Stellplatzanlagen	22
3	Antennen und Freileitungen	22
4	Regenwasserbehandlung	22
5	Ordnungswidrigkeiten	22
D.	Träger öffentlicher Belange und sonstige Beteiligte	23

A. Planungsvorhaben

1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

1.1 Lage und Beschreibung der Stadt Aalen

Die Stadt Aalen liegt im Tal des oberen Kochers an dessen Austritt aus der östlichen Schwäbischen Alb, die sich südlich und östlich der Stadt erhebt. Die Ellwanger Berge schließen sich nördlich der Stadt an. Aalen gehört zur Region Ostwürttemberg und ist dem Ostalbkreis zugeordnet. Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt ca. 70 km westlich von Aalen entfernt, die Stadt Ulm etwa 50 km südwestlich.

Aalen hat eine Einwohnerzahl von etwa 68.343 (Stand Q1 2024) bei einer Fläche von insgesamt 146,6 km² und ist dadurch die größte Stadt des Ostalbkreises sowie der gesamten Region Ostwürttemberg. Die Stadt belegt den Platz 15 der bevölkerungsreichsten Städte Baden-Württembergs. Sie liegt auf einer Höhe von ca. 430 m ü. NHN. Im Osten innerhalb der Stadtgebietsgrenze schneidet die A 7. Über die B 19 und B 29 ist die Stadt zusätzlich an das Fernverkehrsnetz angeschlossen. Außerdem halten auch Fernverkehrszüge in Aalen.

Die Stadt Aalen ist eine Kreisstadt und bildet ein Mittelzentrum. Wichtige Träger der Wirtschaftsstruktur sind neben dem Maschinenbau auch die Industriezweige Optik, Papier, Informatik und Textilien. Zudem zählt Aalen mit der Hochschule für Technik und Wirtschaft, an der aktuell über 4.000 Studierende eingeschrieben sind, als Hochschulstadt.

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst zwei Teilbereiche (Nord und Süd).

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Aalener Kernstadt am nördlichen und südlichen Rand des Campus der Hochschule Aalen und östlich der Bundesstraße B29 (Westumgehung). Die Entfernung zur Altstadt Aalen beträgt ca. 1,8 km. Mit Ausnahme von zwei größeren, befestigten PKW-Stellplatzanlagen ist der nördliche Teil des Plangebiets bislang unversiegelt. Zwischen den zwei Teilen des Bebauungsplans schließen sich der in den vergangenen rund 15 Jahren bereits baulich umgesetzte Campus Burren der Hochschule Aalen mit mehreren Lehr- und Forschungsgebäuden, dem InnoZ, einer Cafeteria, einer Bibliothek sowie mehreren Studierendenwohnheimgebäuden an. Nordöstlich des Campus Burren liegt das Vereinsgelände des Vereins der Hundefreunde Aalen (VDH). Östlich des nördlichen Teilbereichs grenzt der Stadtwald Rohrwang an das Plangebiet.

Der südliche Teilbereich des Plangebiets besteht im Wesentlichen aus einer Südhangfläche mit Wiesen und teilweise jung gepflanzten Streuobstbäumen. Innerhalb des Südhangs liegt der Fuß- und Radweg Wolfgang-Stützel-Weg, der den Campus Burren mit der kleinen Wohnsiedlung im Burren sowie mit der Fuß- und Radwegebrücke über die Bundesstraße B29 verbindet. Der südliche Teilbereich des Plangebiets erfasst teilweise den sogenannten Campusbalkon, welcher mit klaren Freiraumkanten in der Architektursprache des Campus Burren eingefasst ist.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Erholungsbereich „Rohrwang“ und dem Rombachtal. Es ist vor allem aus Südwest, West und Nord aufgrund der exponierten Lage weithin einsehbar.

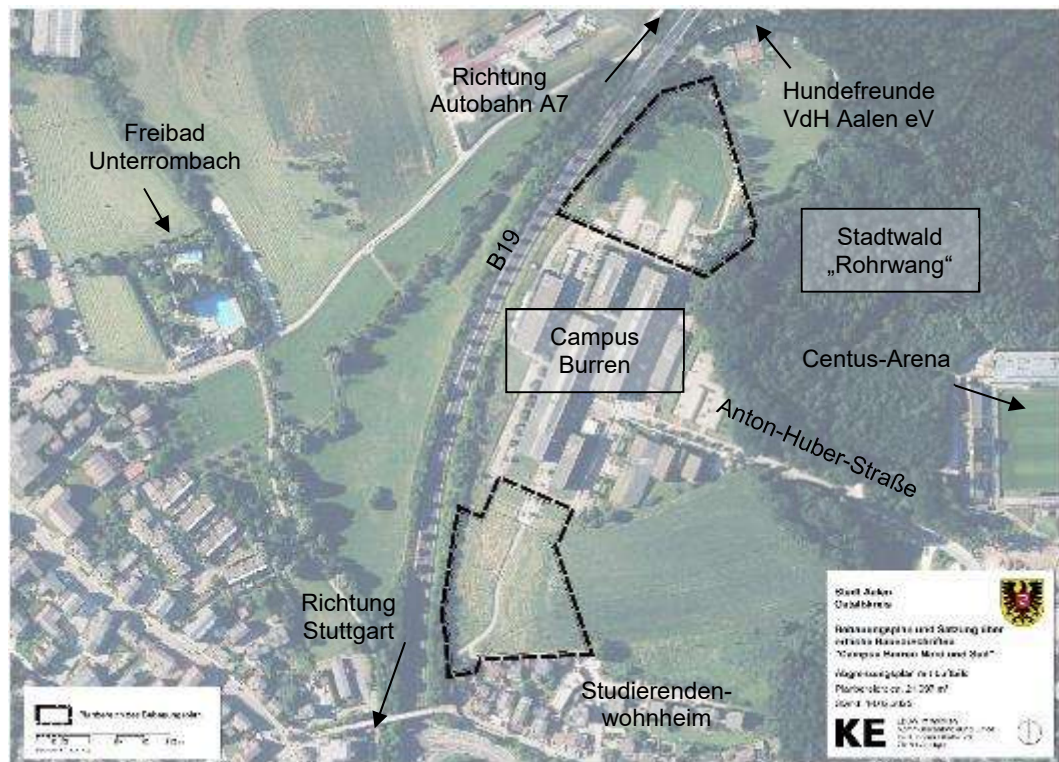


Abbildung 1: Plangebiet „Campus Burren Nord und Süd“

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke begrenzt, bzw. teilweise werden folgende Flurstücke angeschnitten:

Bereich Burren Nord

- Im Norden: Teilflächen von 217 (Burrenbach)
- Im Westen: 195/4 (Bundesstraße B29)
- Im Süden: Teilflächen von 211/2 (Anton-Huber-Straße), 211/3 (InnoZ) und 195/7 (Stellplätze)
- Im Osten: 214 (Fußweg), 2531/1 (Rohrwang)

Bereich Burren Süd

- Im Norden: Teilflächen von 195/6 und von 211/2 (Anton-Huber-Straße),
- Im Westen: 195/4 (Bundesstraße B29), Teilfläche von 211/10 (Grünfläche)
- Im Süden: 206/6 (Straße Im Burren) und 195/8 und 195/9 (Grünfläche und Garage)
- Im Osten: Teilfläche von 209 und 210 (landwirtschaftliche Flächen)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,14 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist im Abgrenzungsplan dargestellt (siehe Abbildung 2).

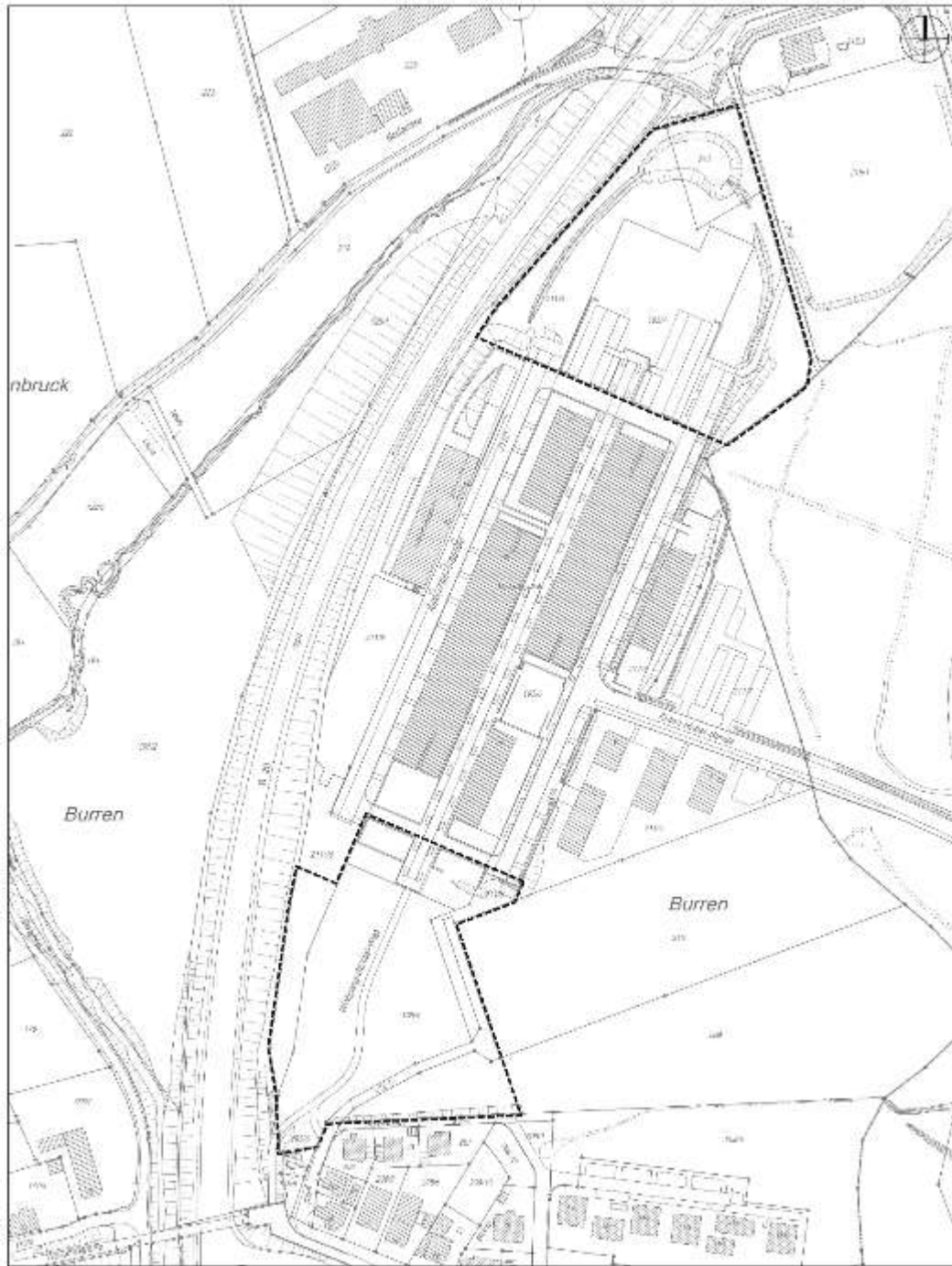


Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Campus Burren Nord und Süd“

2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans „Campus Burren Nord und Süd“ besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 03-07 „Neubau Fachhochschule“ Planungsrecht (rechtskräftig seit 20.04.2006).

Aus dem Jahr 2001 liegt zudem der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Fachhochschule“, Plan-Nr. 03-07/3 zur Weiterentwicklung der Hochschule vor. Eine Bürgerbeteiligung

(17.07.2001) und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (bis 25.06.2001) fanden im Rahmen dieses Verfahrens bereits statt.

Mit Ausnahme des genannten Bebauungsplans 03-07 „Neubau Fachhochschule“ liegen keine weiteren Bebauungspläne im direkten Umfeld des Plangebiets vor. Südlich des Waldstadions bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne 03-07/5 „Waldcampus Hochschule“ sowie 03-07/7 „zwischen Waldcampus und Waldstadion“ mit einer mehrgeschossigen Flachdach-Bebauung und maximaler Gebäudehöhe von 26,0 m.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im nördlichen Teilbereich des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Aalen (Flurstück 213 und Teilfläche Flurstück 211/3) und des Landes Baden-Württemberg (Flurstück 195/7). Die im südlichen Teilbereich liegenden Grundstücke sind ebenfalls im Eigentum der Stadt Aalen (Flurstücke 212/1, 211/5, Teilflächen der Flurstücke 209, 211/10) und des Landes Baden-Württemberg (Flurstück 195/5 und Teilfläche Flurstück 195/6).

3 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die vorhandenen und noch unbebauten Flächen auf dem Campus der Hochschule Aalen noch effizienter und dadurch ressourcenschonender zu bebauen. Die Planungsgrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans entstammt aus den späten 1990er und frühen 2000er Jahren und entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine klimabewusste Stadtentwicklung.

Im Bereich des nördlichen Campus Burren soll das Land Baden-Württemberg weiterhin die Möglichkeit erhalten in den kommenden Jahren ein Hochschulgebäude für die Hochschule Aalen zu errichten, welches derzeit bereits über ein bestehendes Planungsrecht möglich ist. Zudem soll direkt angrenzend an die Bundesstraße B29 mit der Stuttgarter Engineering Park GmbH (STEP), einer Tochtergesellschaft der Landesbank Baden-Württemberg (L-Bank), der Bau eines Gebäudes mit hochschulnahen Nutzungen ermöglicht werden. Dadurch soll die auch die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen vermieden werden. Im Jahr 2023 war hierfür zunächst eine kompaktere Bauweise auf dem Campus Burren Nord geplant. Die rechtlich notwendigen Abstände zur Bundesstraße im Westen und zum Stadtwald Rohrwang im Osten ermöglichen nach detaillierter Prüfung und Rückmeldung von Trägern öffentlicher Belange jedoch keine drei ausreichend breite Gebäude im Bereich Campus Burren Nord.

Im Bereich Campus Burren Süd ist daher die Planung von zwei weiteren kleinen Baufenstern vorgesehen. Die Abgabe einer größeren Baumöglichkeit im nördlichen Burren durch das Land Baden-Württemberg wird durch die beiden neuen, kürzeren Baufenster im südlichen Burren ausgeglichen. Da eine Bebauung des südlichen Campus Burren im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 nicht vorgesehen ist, bedarf es einer Anpassung des vorliegenden Planungsrechts. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens in Ergänzung zum Bereich Burren Nord auch für den Bereich Burren Süd erforderlich.

Um für Forschung und Lehre an der Hochschule Aalen Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, soll im Bereich Campus Burren sowohl eine Bebauung durch das Land Baden-Württemberg als auch durch die STEP ermöglicht werden. Durch die Platzierung des Vorhabens der STEP nördlich des

InnoZ entlang der Bundesstraße B29 kann eine Innovationsachse auf dem Campus Burren ausgebildet werden, welche in den kommenden Jahren durch ein Gebäude der Steinbeis-Stiftung südlich des InnoZ optimal ergänzt wird. Für diese bedeutsamen Vorhaben mit direktem Bezug zur Hochschule Aalen ist durch die Lage an der Bundesstraße B29 eine gute Sichtbarkeit und Adressbildung gegeben. Zudem sind ein unmittelbarer Austausch und multiple Interaktionen auf dem Hochschulcampus zwischen Lehrenden und Studierenden an der Hochschule sowie jungen Unternehmen im Hochschulumfeld möglich.

Für die Errichtung neuer Hochschulgebäude sowie eines Gebäudes der STEP soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans (weiterhin) ein „Sondergebiet Hochschule“ und zusätzlich ein „Sondergebiet Wissenschaftspark“ festgesetzt werden (§ 11 BauNVO). Mit dem Bebauungsplanverfahren „Campus Burren Nord und Süd“ wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gewährleistet.

Der Bebauungsplan „Campus Burren Nord und Süd“ wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

4 Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

4.1 Regionalplan

Für die Stadt Aalen ist der Regionalplan 2010 des Regionalverband Ostwürttemberg maßgebend. Der Regionalplan 2035 wurde am 17.07.2024 von der Verbandsversammlung des Regionalverband Ostwürttemberg als Satzung beschlossen und liegt aktuell dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zur Genehmigung vor. Im gültigen Regionalplan 2010 ist die Stadt Aalen als „Mittelzentrum“ gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist im Regionalplan 2010 als Siedlungsfläche für Wohnen (Planung) festgelegt. Im Regionalplan 2035 bestehen diese Festlegungen nicht mehr (Weißfläche). Im Westen befindet sich eine Verkehrsachse für den großräumigen, überregionalen Verkehr (B29/19). Die Planung steht den Zielen des Regionalplans 2010 und 2035 nicht entgegen.

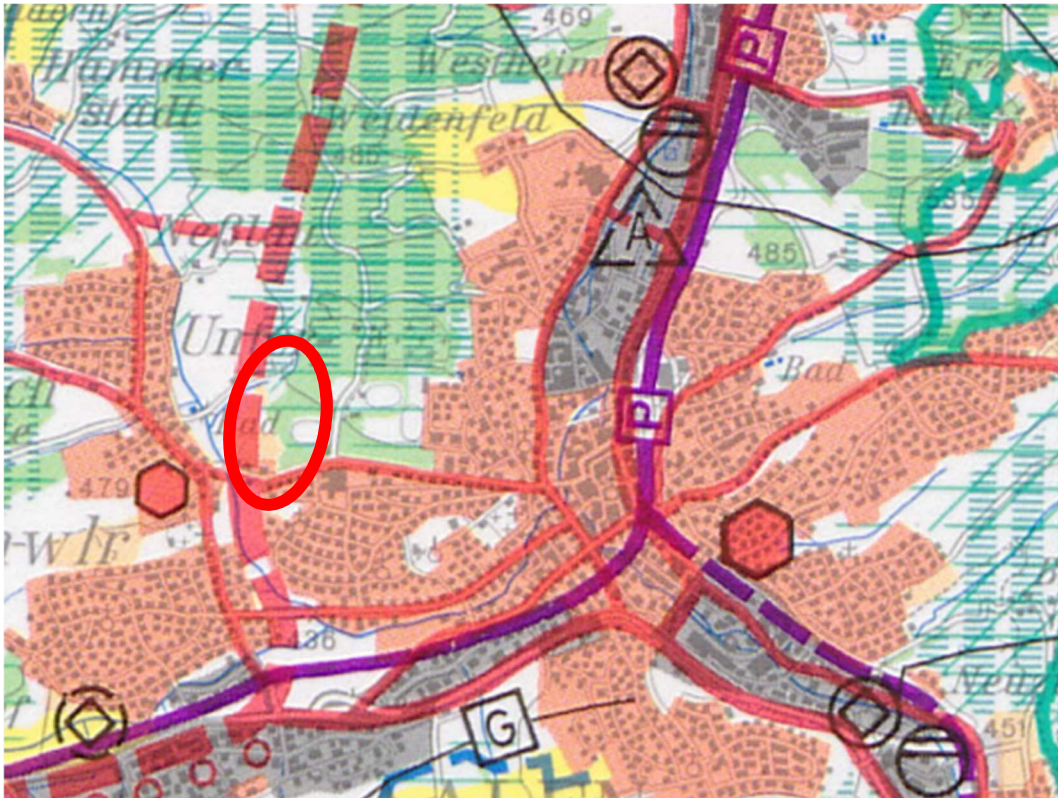


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan Ostwürttemberg 2010

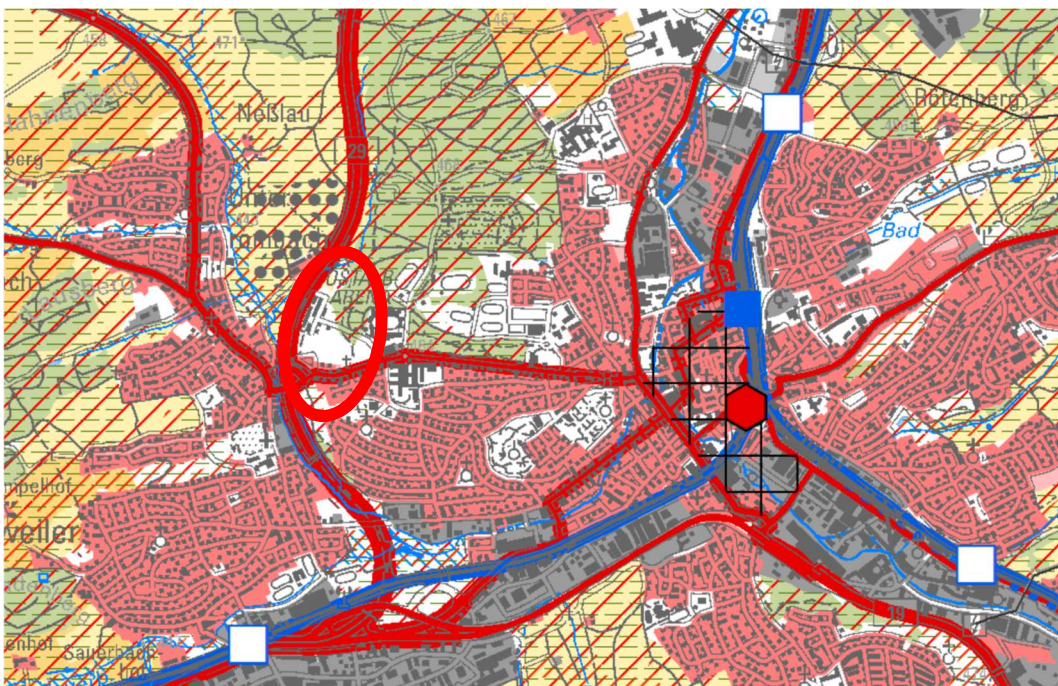


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2035

4.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen – einschließlich integriertem Landschaftsplan (LP) – ist nach verschiedenen Einzeländerungen am 19.07.2006 wirksam geworden.

Das Plangebiet „Campus Burren Nord und Süd“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Sonderbaufläche Fachhochschule dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet ebenfalls als geplante Sonderbaufläche Fachhochschule dargestellt. Darüber hinaus liegt eine Konfliktdarstellung K AA-Mitte 01 „Geplante Sonderbaufläche Erweiterung Fachhochschule im Burren“ vor. Darin sind die Konflikte der Einzelthemen Bodenschutz, Klima, Oberflächengewässer, Grundwasser, Arten-/Biotoppotenzial / Naturschutz, Erholung und Landschaft näher beschrieben. Im Ergebnis wurde eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme landschaftsplanerisch empfohlen. Durch das Bebauungsplanverfahren 03-07 „Neubau Fachhochschule“ wurden in den Jahre 2001 bis 2006 diese Konflikte behandelt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen.



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aalen, rechtskräftig seit 19.07.2006

5 Städtebauliche Ziele

Der Bauliche Entwicklungsplan sieht im nördlichen Bereich des Campus Burren eine Weiterführung der baulichen Struktur des Campus Burren der Hochschule Aalen vor. Die Gebäude sind dabei länglich angeordnet und bilden somit attraktive Freiraumachsen zwischen den Gebäuden. Ziel der weiteren städtebaulichen Entwicklung im Bereich Campus Burren Nord ist eine Weiterführung der attraktiven und qualitativ hochwertigen Campuslandschaft auf dem Burren. Sowohl die Architektur der bestehenden Gebäude mit stadtgestalterisch prägende Holz- und Lamellenverkleidung als auch

die attraktive Freiraumgestaltung mit strukturschaffenden Baumreihen sollen weiterentwickelt fortgeführt werden.

Gemeinsam mit dem Architekturbüro MGF Architekten aus Stuttgart, die bereits den Campus Burren in seiner Gesamtheit wie auch zahlreiche Einzelgebäude auf dem Campus der Hochschule Aalen entworfen und baulich umgesetzt haben, wurde die städtebauliche Entwicklung für den Bereich Campus Burren in Abstimmung mit der Hochschule Aalen sowie Vermögen und Bau Baden-Württemberg / Amt Schwäbisch Gmünd in den vergangenen zwei Jahren weiterentwickelt. Zwischenzeitlich war eine Verschiebung der bisherigen Wege- und Freiraumachsen unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudeausrichtungen angedacht, um drei anstelle von zwei Gebäude zu ermöglichen. Mittlerweile hat sich durch weitere Gespräche mit dem Land Baden-Württemberg, der unteren Forstbehörde und auch im Austausch mit der Bundesstraßenverwaltung eine bessere Lösung ergeben. Im Bereich Burren Nord soll es bei zwei Gebäudekörpern, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, bleiben. Das westliche Baufenster soll durch das Land Baden-Württemberg der STEP bereitgestellt werden. Um diese Flächenabgabe auszugleichen, soll für das Land Baden-Württemberg im Bereich Burren Süd neues Baurecht mit zwei kürzeren Baufenstern geschaffen werden. Dadurch kann der Erhalt der vorhandenen städtebaulichen wie auch freiräumlichen Qualität auf dem Campus Burren weiterhin sichergestellt werden und zudem der STEP eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt werden.

Durch die Planung innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans werden hierfür keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Um die vorhandenen Flächen zudem optimal auszunutzen, soll künftig eine höhere Gebäudehöhe auf dem Campus Burren ermöglicht werden. So können auf gleicher Fläche künftig mehr Nutzungen untergebracht werden und die Inanspruchnahme der wertvollen Ressource Boden auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die auf dem Campus Burren bislang vorhandenen Gebäude weisen mit in der Regel drei Vollgeschossigen Gebäudehöhen von 10,0 bis 12,0 m auf. Künftig soll grundsätzlich eine viergeschossige Bauweise und in Teilbereichen auch eine punktuell höhere Bebauung ermöglicht werden.

Bislang führt durch das Plangebiet am östlichen Rand eine Pendlerradwegeverbindung, die erhalten wird.

6 Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen.

In einem Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB) müssen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden, um so möglichst allgemein verständlich Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, im Verfahren darlegen zu können. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist im Planverfahren Bestandteil der Begründung und bildet die Grundlage für die Abwägung der Umweltbelange mit den anderen Belangen.

Zum Bebauungsplan „Campus Burren Nord und Süd“ wurde ein Umweltbericht durch das Büro planlandschaft (Stand 05.06.2025) erstellt, der u.a. die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend dem BNatSchG bearbeitet. Zudem soll über eine qualitativ hochwertige Freiraumplanung ein umfangreicher Ausgleich im Plangebiet selbst ermöglicht werden, da durch die aktuelle Planung im

Norden Teile der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenfläche M1 und im Süden Teile der dortigen privaten Grünfläche überplant werden.

7 Artenschutz

Das Plangebiet im nördlichen und südlichen Bereich besteht derzeit weitgehend aus Wiesenflächen und einzelnen, gepflasterten Parkplatzflächen mit asphaltierten Zufahrten. Im nördlichen Bereich besteht ein teichähnlicher Regenrückhaltebereich mit ausgeprägten Pflanzstrukturen. Dieser hat neben seiner Hauptfunktion als Niederschlagswasserretention auch eine hohe Bedeutung für die Tierwelt. Im westlichen Plangebiet des nördlichen Bereichs verläuft ein offener Regenwassergraben welcher von Strauchbewuchs und einem Erlensaum umrandet ist.

Um Aussagen über die im Plangebiet vorhandenen Arten zu erhalten, wurde im Frühjahr 2023 für den nördlichen Bereich verschiedene Erhebungen und Untersuchungen durchgeführt und in einem Gutachten dokumentiert. Im Anschluss an eine Habitatpotenzialanalyse wurden im nördlichen Bereich des Plangebiets im Rahmen mehrerer Begehungen die Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen untersucht und in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) dokumentiert (Stand 29.01.2024). Die Gutachtenergebnisse fließen in den Bebauungsplan und den Umweltbericht mit ein.

Für den südlichen Bereich wurde im Frühjahr 2024 ergänzend eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Darauf aufbauend wurden die Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen untersucht und in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 23.01.2025) dokumentiert. Die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan und den Umweltbericht mit ein.

Ein Vorkommen von Haselmaus, Amphibien, Reptilien, Schmetterlingen und Käferarten wurde gutachterlich ausgeschlossen und wird daher nicht durch zusätzliche Untersuchungen überprüft.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Anton-Huber-Straße von Osten aus erschlossen. Überörtlich ist es über die Westumgehung/B29 gut zu erreichen. Eine bestehende Bushaltestelle befindet sich im südlichen Bereich des Campus Burren. Die Busse verkehren im Stundentakt. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Fernwärme sowie die Entsorgung von Abwasser ist über die Bestandskanalisation in den Straßenflächen der Anton-Huber-Straße gesichert. Darüber hinaus führt aktuell eine Strom-, Kanal- und Wasserleitung von der Straße im Burren ausgehend zur Anton-Huber-Straße.

Die Entwässerung sowohl für den Bereich Süd als auch für den Bereich Nord erfolgt für das Niederschlagswasser über die bestehenden Entwässerungsgräben in das Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebiets und von dort aus in den Burrenbach, für das Schmutzwasser über die Kanalisation in die Kläranlage Aalen-Hasennest und von dort in den Kocher.

9 Starkregen

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Aalen (siehe Abbildung 5) kommt es im Plangebiet im Falle eines außergewöhnlichen Abflussereignisses größtenteils zu Überflutungstiefen von maximal 5-10 cm, zeitweise bis zu 50 cm. Sowohl im südlichen als auch im nördlichen Bereich fließt das Wasser über die Entwässerungsgräben in Richtung des vorhandenen Retentionsbeckens ab. Eine Verschlechterung der Situation durch die geplante Bebauung ist aufgrund der Beibehaltung der Entwässerungssituation über die Gräben und das Retentionsbecken ist nicht zu erwarten.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen (Entwässerung durch die vorhandenen Entwässerungsgräben und das Retentionsbecken, Abweichung um bis zum 0,50 cm vom festgesetzten Bezugspunkt) kann eine Beeinträchtigung durch eine zusätzliche Versiegelung in Folge der geplanten Bebauung vermieden werden. Ggf. sind geeignete Objektschutzmaßnahmen (z.B. Ab- bzw. Umleitung des Niederschlagswassers durch Retentionsmaßnahmen oder angeordnete Mulden/Versickerungsmulden/Verwallungen vor der Bebauung) zu ergreifen.

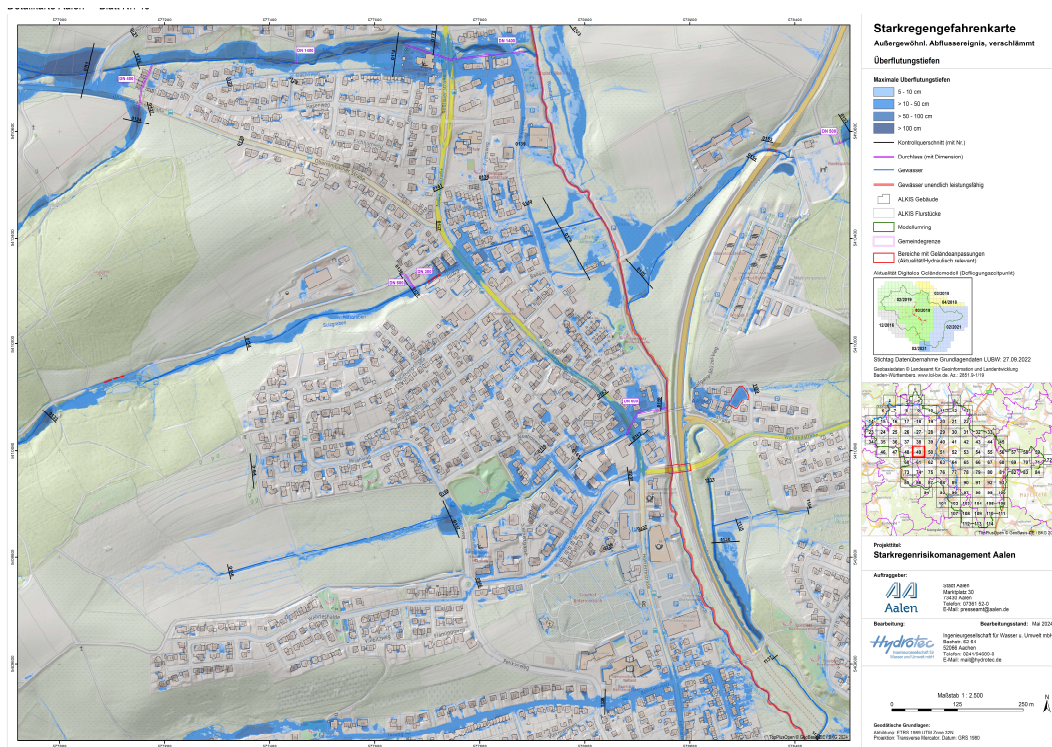


Abbildung 6: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Aalen, Stand 04.06.2025

10 Stadtklima - Klimagerechtes Flächenmanagement Stadt Aalen

Das Konzept zum klimagerechten Flächenmanagement der Stadt Aalen zielt darauf ab, durch die Analyse klimatischer Unterschiede zwischen Grün- und Siedlungsflächen (z.B. Kaltluftproduktion, Lufttemperatur, Wind) eine Grundlage für Planung und Steuerung zur Verbesserung der städtischen Klimabedingungen zu schaffen.

In der Planungshinweiskarte liegt das Plangebiet in einem Bereich mit „sehr günstiger bioklimatischer Situation“ (nördlicher Teilbereich) bzw. „sehr hoher bioklimatischer Bedeutung“ (südlicher

Teilbereich) und wird durch einen Leitbahnkorridor (Grünfläche innerhalb einer Kaltluftbahn) überlagert. Die Kaltluftleitbahn verläuft in Nord-Süd-Richtung.

Eine detaillierte Betrachtung ergibt, dass die Kaltluftleitbahn bereits durch die bestehende Bebauung der Hochschule und die südlich folgende Wohnbebauung eingeengt wird. Im Abflussschatten der Bebauung ist daher von Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung für den lokalklimatischen Ausgleich auszugehen.

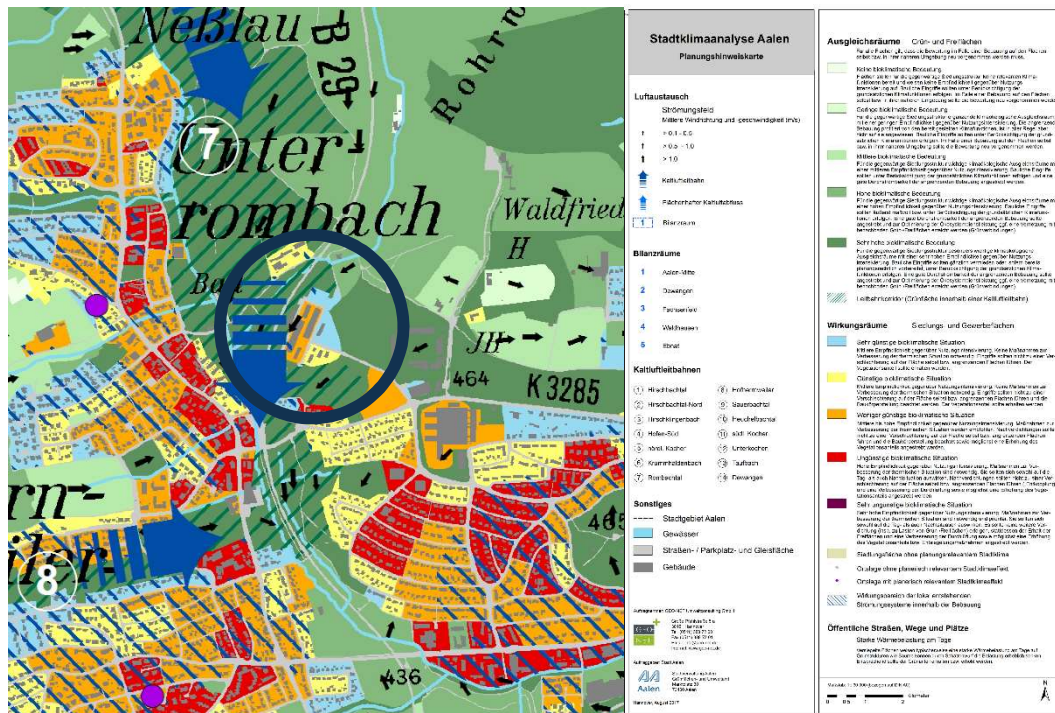




Abbildung 7: Geruchseinschätzung durch das Programm GERDA 4.3

Schallgutachten

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (IBW Aalen GmbH, Stand: Mai 2025) wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms der Bundesstraße B 29 auf das Plangebiet untersucht. Die Berechnungsergebnisse wurde nach den Orientierungswerten der DIN 18005 beurteilt.

Im Planteil Nord sind im westlichen Baufenster SO Wissenschaftspark Beurteilungspegel tags von bis zu 75 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete wird tags um bis zu 15 dB(A) überschritten. Im östlichen Baufenster SO Hochschule werden tags Beurteilungspegel bis 68 dB(A) erreicht.

Im Planteil Süd sind im westlichen Baufenster SO Hochschule Beurteilungspegel tags von bis zu 69 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete wird tags um bis zu 9 dB(A) überschritten. Im östlichen Baufenster SO Hochschule werden tags Beurteilungspegel bis 63 dB(A) erreicht.

Die Beurteilungspegel der östlichen Baufenster (Planteil Süd und Nord) ergeben sich unter der Voraussetzung, dass das jeweils westliche Baufenster bebaut wird (Abschirmung durch die geplanten Gebäude).

Im Bebauungsplan werden die Bereiche für Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm für den gesamten Planbereich festgesetzt. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

13 Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,14 ha mit folgender Unterteilung:

Bebauungsplan Abgrenzung	ca. 2,14 ha	
Sondergebiet (SO)	ca. 0,85 ha	= 40,3 %
Öffentliche Erschließungsfläche	ca. 0,03 ha	= 1,4 %
Private Grünfläche	ca. 0,92 ha	= 41,7 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,32 ha	= 16,1 %
<hr/>		
Gesamt	2,14 ha	= 100,0 %

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet

Entsprechend der Zielvorgaben der städtebaulichen Planung, der Darstellung des (künftigen) Flächennutzungsplans und der vorhandenen Nutzungen der bestehenden Hochschulgebäude wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zur Deckung der Nachfrage nach der Erweiterung der Hochschulcampus wird der südliche Teilbereich sowie ein Teil des nördlichen Teilbereichs als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ festgesetzt. In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung lediglich Hochschuleinrichtungen, Anlagen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Hochschulnutzung sowie den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen zugeordnete Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Ein Teil des nördlichen Teilbereichs wird entsprechend der geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Wissenschaftspark“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Wissenschaftspark“ dient der Unterbringung der für die Wissenschaft notwendigen Einrichtungen und Nebenanlagen, die für den Betrieb des Wissenschaftsparks notwendigen Stellplätze sowie wissenschaftsaffine Nutzungen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter der Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und vor dem Hintergrund eines möglichst flächensparenden Bauens durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl setzt die städtebaulichen Ziele einer baulichen Nutzung um. Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO für das gesamte Plangebiet auf 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert der Grundflächenzahl für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Damit können die neu ausgewiesenen Bauflächen möglichst effizient genutzt werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen wird getroffen, um sich an den bestehenden Gebäudestrukturen anzuschließen und gleichzeitig eine Umsetzung der städtebaulichen Konzeption zu ermöglichen.

Aufgrund der individuellen Nutzung der Hochschulgebäude und die damit verbundene unterschiedliche Höhenentwicklung von Geschossen in Gebäuden wird die maximale Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer Höhenbeschränkung geregelt. Für den nördlichen Teilbe-

reich wird zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption und unter Berücksichtigung des Bestands eine maximale Gebäudehöhe von 21,0 m festgesetzt, für den südlichen Teilbereich eine maximale Gebäudehöhe von 17,0 m. Die Gebäudehöhen dürfen mit Dachaufbauten, deren Fläche maximal 15 % der Gebäudegrundfläche betragen, um maximal 2,50 m überschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf einen jeweils in absoluten Höhen über NN festgesetzten Bezugspunkt. Abweichungen bis 0,50 m sind zulässig. Alle Festsetzungen zur Höhenentwicklung dienen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes. Sie tragen im gesamten Plangebiet der flächensparenden Bauweise und der gewünschten baulichen Dichte unter Berücksichtigung der landschaftlich exponierten Lage Rechnung.

3 Bauweise

Für den nördlichen Bereich des Plangebiets wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Dadurch werden die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudelängen ermöglicht. Für den südlichen Bereich des Plangebiets gilt aufgrund der kürzeren Baufenster die offene Bauweise.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese Ausweisung erfolgt eng an den geplanten Gebäuden und sichert die städtebaulichen Qualitäten (Fortführung der Bestandsgebäude). Die Ausnahmeregelung stellt die Funktionalität der Gebäude sicher.

5 Nebenanlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Gebiet und zur Verringerung des Versiegelungsgrades auf den Grundstücken sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragen, Parkdecks und Stellplätze

Um den Versiegelungsgrad nicht zu erhöhen und die städtebaulichen Qualitäten zu sichern, sind Tiefgaragen und Parkdecks sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig. Dadurch wird das städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt und sichergestellt, dass die bereits vorhandenen Stellplätze im Bestand gesichert werden.

7 Verkehrsfläche

Innerhalb des Plangebiets ist eine Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung für den Wolfgang-Stützel-Weg festgesetzt. Um eine größtmögliche Flexibilität in der Ausführungsplanung zu ermöglichen, ist die Aufteilung der Verkehrsflächen unverbindlich.

Entlang der Bundesstraße B 29 sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten von und zur Bundesstraße B 29 erfolgen, welche die Leistungsfähigkeit der Straßen und den Verkehrsfluss behindern könnten.

8 Grünflächen

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen (öGr) und privaten Grünflächen (pGr) sind als Grünflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ (öGr1) sichert den Standort für Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ (öGr2) dient der Sicherung der Entwässerungsgräben und schafft gleichzeitig Flächen für den Ausgleich.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ (pGr1) dient dem Erhalt der vorhandenen Streuobstbäume. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ (pGr2) dient der Eingrünung der Baukörper und schafft gleichzeitig Flächen für den Ausgleich. Gleichzeitig dient diese dem Erhalt der vorhandenen Entwässerungsgräben. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ (pGr3) dient der Eingrünung in Richtung der freien Landschaft im Osten. Zudem werden zur Sicherung der vorhandenen Leitungen innerhalb der privaten Grünflächen pGr 1 und pGr 3 unterirdische Strom-, Kanal- und Wasserleitungen zugelassen.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1 Insektenschonende Außenbeleuchtung sowie Vermeidung von Vogelschlag und Bodenfallen

Zum Schutz von Insekten werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen planungsrechtlich festgesetzt.

9.2 Festlegung von Rodungszeiten und Verschließen von Winterquartieren

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen werden planungsrechtliche Festsetzungen zu Rodungszeiten, Maßnahmen zum Verschließen der Winterquartiere von Fledermäusen sowie Festsetzungen zur Verglasung getroffen.

9.3 Anbringen von Fledermauskästen bei Rodung

Zum Schutz von Fledermäusen werden Festsetzungen zum Anbringen von Fledermauskästen bei Rodung von Höhlen- und Spaltenbäumen getroffen.

9.4 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wird festgesetzt, dass durch den Baustellenbetrieb verdichtete nicht bebaute Böden fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit mindestens 20 cm humosen Oberboden anzudecken sind.

10 Leitungsrecht

Die im Plan besonders gekennzeichneten Flächen sind entsprechend den Einschrieben im Plan mit den folgenden Leitungsrechten zu belasten:

LR: Unterirdisches Leitungsrecht für die Stadt Aalen, Stadtwerke Aalen und die Telekom

GR: Gehrecht zugunsten der Stadt Aalen. Das Gehrecht dient der Sicherung des vorhandenen Fuß- und Radweges.

Die bedingte Festsetzung wurde getroffen, da derzeit verschiedene Leitungen (Strom, Wasser, Kanal) im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und hierdurch eine Bebauung der Fläche durch Gebäude ohne Verlegung bestehender Leitungen nicht möglich ist. Stellplätze sind zulässig. Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch eine Weiterführung der nördlich liegenden Gebäuderiegel durch die Errichtung von Gebäuden gewünscht. Da in der angrenzenden Grünfläche ausreichend Flächen für eine Leitungsverlegung zur Verfügung stehen, wird eine Bebaubarkeit des südwestlichen Bereichs nach Verlegung der Leitungen durch die Festsetzung ermöglicht.

11 Fläche für besondere Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 6 BauGB)

Zum Schutz vor Geruchsimmissionen und zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse sind in Fassaden innerhalb der „G1“-Fläche keine offenbaren Fenster zulässig. Schutzwürdige Räume innerhalb der „G1“-Flächen sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen, ausgehend von der Bundesstraße B 29, sind innerhalb der mit „LS 1“ gekennzeichneten Flächen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach DIN 4109-1:2018 oder der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens baurechtlich eingeführten neuesten Ausgabe nachzuweisen.

12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Plangebiet sind umfangreiche Festsetzungen getroffen worden, um die Bauvorhaben städtebaulich einzubinden sowie Natur und Landschaft zu schützen.

13 Unterirdische Stützbauwerke und Straßenböschungen

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen wurden Regelungen zu unterirdischen Stützbauwerken und Straßenböschungen getroffen.

14 Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

C. Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebiets in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind zu Gunsten der Außenwirkung und der städtebaulichen Konzeption des Gebiets unzulässig. Durch die Festsetzung wird außerdem eine mögliche Blendwirkung in Richtung der B 29 ausgeschlossen.

1.1 Dachform und Dachneigung

Um ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten sind ausschließlich Flachdächer bei den Hauptbaukörpern zulässig. Zusätzlich sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) Pultdächer mit bis zu 15 Grad Dachneigung zulässig.

1.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Bis zu 15 Grad geneigte Dächer sind zu mindestens 75 % mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen. Die Festsetzung dient der Begrünung und den damit verbundenen positiven Auswirkungen auf das Lokalklima, die lufthygienische Situation und den Wasserhaushalt sowie der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

1.3 Dachaufbauten

Thermische Solarkollektoren zur Brauchwasserbearbeitung sowie Photovoltaikmodule sind zugunsten einer nachhaltigen Energieversorgung zulässig. Die Regelungen zu Abständen und Höhe der Solaranlagen erfolgen zugunsten eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes.

2 Gestaltung von unbebauten Flächen

2.1 Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen

Zur Vermeidung und zur Verringerung des Oberflächenabflusses dürfen offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrezufahrten, innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sowie sonstige Stauräume und Hofflächen höchstens auf 75 % der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.) herzustellen, sofern dort kein Umgang mit wassergefährdeten Stoffen erfolgt.

2.2 Bäume in Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind aus gestalterischen und kleinklimatischen Gründen mit Bäumen zu überstellen. Je 5 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum (Arten, Pflanzgröße und Wurzelbereich entsprechend Textteil Ziffer A13) als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Befahr- bare Abdeckungen der Baumscheiben sind unzulässig. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.

3 Antennen und Freileitungen

Infolge der besonderen topographischen Lage des Plangebietes vor der Waldkulisse sind die gestalterischen Anforderungen an Antennen („Antennenwald“) und sichtbare Freileitungen besonders ausgeprägt. Es wird daher festgesetzt, dass je Gebäude nur eine Außenantenne ausschließlich auf der Dachfläche zulässig ist. Außerdem sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie Telefonleitungen unzulässig. Die Unterbringung sichtbarer Freileitungen entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und würde darüber hinaus aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets zu einem städtebaulichen und landschaftlichen Konfliktpotenzial beitragen.

4 Regenwasserbehandlung

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Im Sinne des Niederschlagswassermanagements ist das Niederschlagswasser von Dachflächen durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gilt vorrangig die Begrünung von Flachdächern.

5 Ordnungswidrigkeiten

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von § 74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO.

D. Träger öffentlicher Belange und sonstige Beteiligte

Liste Träger öffentlicher Belange

GOA – Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH Im Wert 2/1 73563 Mögglingen	Stadt Aalen • Amt für Bürgerservice und öffentliche Ordnung (30) • Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung (60) • Bauordnungsamt (63) • SWA Stadtwerke Aalen GmbH Im Hasennest 9, 73433 Aalen • SWA Eigenbetrieb Abwasser (T5) • Tiefbauamt (66) • Freiwillige Feuerwehr Aalen • Beirat von Menschen mit Behinderung (50)
Landratsamt Ostalbkreis • Baurecht und Naturschutz • Landwirtschaft • Umwelt und Gewerbeaufsicht • Wasserwirtschaft • Wald und Forstwirtschaft Stuttgarter Straße 41, 73430 Aalen	
Netzte ODR GmbH Unterer Brühl 2, 73479 Ellwangen	ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad- Club e.V., Ortsverband Aalen Herr Dr. Reiner Garreis Schellingstraße 99, 73431 Aalen
OVA-Omnibus-Verkehr Aalen Gartenstr. 127-129, 73430 Aalen	Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO) Herr Hanspeter Pfeiffer Kälblesrainweg 112, 73430 Aalen
Polizeipräsidium Aalen Böhmerwaldstraße 20, 73431 Aalen	CSG GmbH (Deutsche Post) Godesberger Allee 157, 53175 Bonn
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW Albertstraße 5, 79104 Freiburg	Vodafone BW GmbH Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
Regierungspräsidium Freiburg, Landesforstverwaltung Dienstgebäude Bertoldstraße 43, 79098 Freiburg	Deutsche Telekom Technik GmbH Nie- derlassung Südwest Olgastraße 63, 89073 Ulm
Regierungspräsidium Stuttgart Ruppmannstraße 21, 70565 Stuttgart • Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz • Abteilung 8, Denkmalpflege • Abteilung 4, 47.2 Baureferat Ost	sdt.net AG Ulmer Straße 13, 73431 Aalen
Regionalverband Ostwürttemberg Bahnhofplatz 5, 73525 Schwäbisch Gmünd	Klimabeirat der Stadt Aalen
Vermögen und Bau BW Rektor-Klaus-Straße 76, 73525 Schwäbisch Gmünd	Hochschule Aalen Beethovenstraße 1, 73430 Aalen
Bürgermeisteramt Essingen Rathausgasse 9, 73457 Essingen	Bürgermeisteramt Hüttlingen Schulstraße 10, 73460 Hüttlingen