



STADTTEIL : KERNSTADT
GEMARKUNG : AALEN
FLUR : (0) AALEN
KREIS : OSTALBKREIS

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ZWISCHEN BLEICHGARTENSTRAßE, MAX-EYTH-STRAßE UND HIRSCH- BACHSTRAßE“

IN DEN PLANBEREICHEN 04-01 UND 04-02
PLAN NR. 04-01/3

Verfahren gemäß § 13a BauGB

ANERKANNT: STADT AALEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN (Stand 16.06.2026)

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PLANGEBIET	4
1.1	ALLGEMEINES	4
1.2	STANDORT	5
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	6
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	6
3.1	REGIONALPLAN OSTWÜRTTEMBERG	6
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	7
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	8
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	9
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	11
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	12
5.1	ALLGEMEINES/STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12
5.2	FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS & ALTERNATIVENPRÜFUNG	15
5.3	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	16
5.4	FESTSETZUNGEN	16
5.5	SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO	20
5.6	GRÜNORDNUNG	22
5.7	STÄDTEBAULICHE DATEN	26
6.0	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	26
6.1	BESTANDSBEWERTUNG	27
6.2	KONFLIKTANALYSE	29
6.3	MAßNAHMEN	32
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	32
8.0	ZUSAMMENFASSUNG	33
9.0	LISTE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	33

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Aalen liegt im östlichen Teil von Baden-Württemberg und ist Sitz der Verwaltung des Ostalbkreises. Aalen hat mit seinen Stadtteilen ca. 68.165 Einwohner (Stand 2025). Das Zentrum der Stadt liegt im Kochertal auf ca. 430 m ü. NN. Die Stadt befindet sich verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A7 sowie den Bundesstraßen B 19 und B 29 und ist mit der Landeshauptstadt und den umgebenden Regionen über verschiedene weitere überörtliche Straßenverbindungen sowie über die Bahnverbindungen nach Stuttgart, Ulm, Donauwörth und Nürnberg vernetzt.

Landschaftlich liegt die Stadt am Nordrand der Schwäbischen Alb im Naturraum des östlichen Albvorlandes und ist in eine äußerst reizvolle, abwechslungsreiche Landschaft eingebettet. Die Stadt hat neben ihrer Bedeutung als Wirtschafts- und Einzelhandelszentrum aufgrund ihrer Infrastruktur auch eine überregionale Erholungs- und Freizeitfunktion. Weiterhin ist die Stadt Hochschul-Standort und Sitz mehrerer bedeutender Gewerbebetriebe.

Die Kernstadt von Aalen hat ca. 27.705 Einwohner und bildet zusammen mit den Stadtbezirken Wasseralfingen, Hofherrnweiler-Unterrombach und Unterkochen, mit denen sie verwachsen ist, das Zentrum der Flächenstadt. Während der mittelalterlich geprägte Altstadtbereich einen prosperierenden Nutzungsmix aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung aufweist, haben sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten nördlich, westlich und östlich der Altstadt attraktive neue Wohnquartiere entwickelt, die ein städtebaulich abwechslungsreiches Bild aus älterer und lockerer Einfamilien- oder auch Mehrfamilienhausbebauung und neuerem, nachverdichtetem Geschosswohnungsbau ergeben. In südlicher Richtung dominieren dagegen Industrie- und Gewerbeanlagen. Die Stadt ist gut an die überregionalen Verkehrsstraßen angebunden und verfügt über ein weit verzweigtes Stadtbusnetz. Der Anschluss an den Schienenverkehr ist über den östlich der Altstadt gelegenen Aalener Hauptbahnhof sowie weitere Bahnhalte in den Stadtbezirken gewährleistet. Zum Stadtbezirk Kernstadt gehören zudem die Teillorte Himmlingen und Hirschhof.

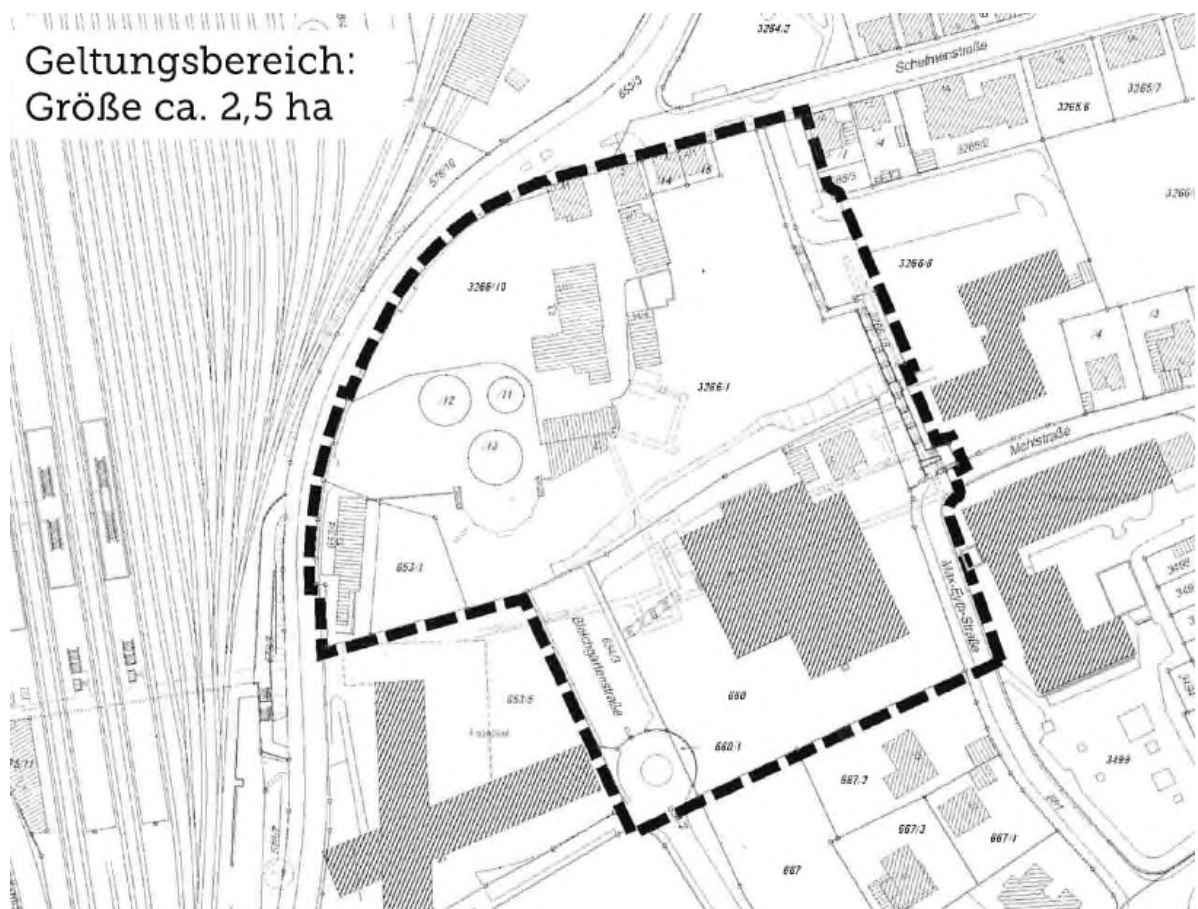


Bild 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet gehört zum östlichen Kernstadtbereich und befindet sich ca. 600 m Luftlinie östlich des Rathauses im unmittelbaren Umfeld des östlichen Bahnhofbereichs. Es wird durch die Hirschbachstraße, der Max-Eyth-Straße und der Bleichgartenstraße begrenzt. Westlich des Plangebiets, unmittelbar gegenüber der Hirschbachstraße, verläuft die Bahnstrecke Aalen - Stuttgart mit größeren Gleisanlagen sowie weiteren bahnbezogenen Nutzungen im Umfeld. Nördlich befindet sich ein ehemaliger Lockschuppe, der derzeit gewerblich bzw. für Dienstleistungen genutzt wird. Hieran grenzt das „Stadtoval“, das im Zuge der Konversion des ehemaligen Güterbahnhofs zu einem urbanen und stadtnahen Wohn- und Arbeitsviertel entwickelt wird. Östlich sowie südlich grenzt überwiegend Wohnnutzung an das Plangebiet. Zudem befindet sich in diesem Bereich die Hermann-Hesse-Schule sowie im weiteren Umfeld die Schillerschule. Südwestlich schließt darüber hinaus die Riegelbebauung des Finanzamtes Aalen an. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 432,00 m ü.NN im Bereich der Hirschbachstraße und etwa 457,00 m ü.NN im Bereich der Max-Eyth-Straße.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Innerhalb des Plangebiets bestehen Höhenunterschiede von etwa 20 m zwischen dem Hochpunkt im Südosten und dem Tiefpunkt im Norden. Der Höhenunterschied verläuft dabei nicht in Form eines gleichmäßigen Gefälles, sondern wird durch einen ausgeprägten topographischen Geländesprung geprägt. Im südlichen Bereich zeigt die Topographie eine etwas gleichmäßigere Steigung in Richtung Südosten auf.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der geologische Untergrund des Planungsraumes ist hier durch Hochwassersedimente geprägt, die sich im Bereich des Kochers aus den vorhandenen Flussschotterbänken zusammensetzen. Diese Sedimentation von fluvialen Gestein beginnt etwa seit dem erdgeschichtlichen Zeitalter des Pliozän (vor ca. 5,3 Mio. Jahren) und führt zu einer guten Wasserdurchlässigkeit im Ausgangsgestein. Daraus ergibt sich auch die hydrogeologische Funktion als guter Grundwasserleiter (Stufe B). Das Ausgangsgestein wird von Auenböden überlagert, die typisch für die Flusstallagen des Keuperberglandes sind. Die Substratschicht ist karbonatfrei und überwiegend ein lehmig-toniges Auensediment, das insgesamt über eine mittlere bis hohe nutzbare Feldkapazität (NFK) sowie eine hohe bis sehr hohe Kationenaustauschkapazität (KAKpot) verfügt.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3266/8, 661, 654/2 (jeweils Teilflächen) sowie 660, 660/1, 654/3, 653/1, 653/4, 3266/1, 3266/10, 3266/11, 3266/12, 3266/13, 3266/14, 3266/15, 3266/18 und 3266/19 der Flur 0 der Gemarkung Aalen. Siehe dazu den Übersichtsplan Bild 1.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche		ca. 2,53
<i>Bestand</i>	Fläche für Versorgungsanlage: Gaswerk u. Elektrizität	ca. 0,92 ha
	Flächen für öffentliche Zwecke: Hallenbad	ca. 0,86 ha
	Grünflächen	ca. 0,61 ha
	Verkehrsflächen	ca. 0,14 ha
<i>Planung</i>	Gewerbliche Flächen	ca. 0,48 ha
	Sondergebietsfläche	ca. 0,38 ha
	Urbanes Gebiet	ca. 0,86 ha
	Öffentliche Grünfläche	ca. 0,51 ha
	Private Grünfläche	0,09 ha

Verkehrsflächen	ca. 0,14 ha
Fläche für Versorgungsanlage: Elektrizität	ca. 0,07 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Aalen verfügt aufgrund ihrer attraktiven Lage am Albtrauf sowie der sehr guten Verkehrsanbindung über eine hohe Wohnstandortqualität. Durch ortsansässige Unternehmen mit Fachkräftebedarf sowie eine steigende Zahl an Studierenden besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach stadtnahem Wohnraum. Da innerhalb der Kernstadt kaum noch Freiflächen für neue Baugebiete vorhanden sind, kommt der Innenentwicklung eine zentrale Bedeutung zu.

Die Stadt verfolgt daher seit Jahren konsequent das Ziel, innerörtliche Flächenpotenziale zu aktivieren und Baulücken zu schließen. Hierbei stehen untergenutzten Flächen, Nachverdichtung oder Brach- und Konversionsstandorte im Fokus. Damit wird der im § 1a BauGB verankerte Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden umgesetzt. Bereits 2009/2010 wurde ein digitales, öffentlich zugängliches Baulandkataster erstellt, das unbebaute oder gering genutzte Grundstücke innerhalb der Siedlungsflächen erfasst.

Zur weiteren Stärkung der Innenentwicklung wurde 2016 eine Innenentwicklungsmanagerin eingesetzt. Ergänzend fördert die Stadt seit 2017 mit dem Programm „Flächen gewINNEN für Aalen“ private Investitionen in den Gebäudebestand, etwa durch Modernisierungen älterer Wohngebäude, Dachgeschossausbauten oder die Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude.

Durch diese Maßnahmen konnten in den vergangenen Jahren zahlreiche Projekte der Nachverdichtung und Innenentwicklung umgesetzt werden. Zu nennen sind hier unter anderem das „Stadtoval“ in Aalen, „Maiergasse“ in Wasseralfingen, Schleifbrückenstraße, Ecke Friedhofstraße und Bischof-Fischer-Straße, Areal Markuskirche oder Zehntscheuergasse in Unterkochen. Weitere größere Entwicklungen laufen aktuell im Union-Areal oder im Bereich des Triumph-Standortes.

Dieses Vorhaben eröffnet die Chance, auf dem Gelände des ehemaligen Hallenbads ein neues innerstädtisches Wohnquartier ganzheitlich zu entwickeln, das den Anspruch nachhaltigen Bauens in besonderer Weise architektonisch zum Ausdruck bringt. Im Fokus steht dabei nicht das isolierte Nebeneinander einzelner Wohngebäude, sondern ein gemeinschaftlich gelebtes, urbanes Miteinander, das sich eng mit dem umgebenden Stadtraum verknüpft.

Das Grundstück ist durch seine Lage an der Hangkante geprägt und bietet weite Ausblicke über die Stadt sowie auf das benachbarte Stadtoval. Der erhaltenswerte Baumbestand entlang der Hangkante sowie die südlich anschließenden Grünstrukturen im Übergang zur umliegenden Bebauung schaffen den Rahmen für einen hochwertigen Wohnstandort. Über eine grüne Wegeverbindung soll das neue Quartier mit seiner Umgebung vernetzt werden. Freistehende Stadtvillen, Begegnungsorte und gemeinschaftliche Nutzungen sowie ein barrierefreier Übergang über einen Mobilitätsbaustein in die Innenstadt und zum Stadtoval strukturieren den Weg durch das Quartier. Aus dem Zusammenspiel dieser Elemente entsteht das Leitbild eines Wohnens im Park, das zugleich eine hohe urbane Lebensqualität bieten soll.

Darüber hinaus planen die Stadtwerke Aalen im Bereich des Kesselhauses des ehemaligen Gaswerks ein Wärmewerk, um die Fernwärmeversorgung weiter auszubauen bzw. die bestehende Fernwärmeversorgung sicherzustellen.

Der Bebauungsplan „Zwischen Bleichgartenstraße, Max-Eyth-Straße und Hirschbachstraße“ stellt die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Neuordnung der Grundstücke und die weitere angemessene Entwicklung dieses Bereichs dar. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Innenbereich kann in diesem Fall ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Unter diesen Aspekten ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans grundsätzlich erforderlich.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 REGIONALPLAN OSTWÜRTTEMBERG

Im Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg wird Aalen entsprechend dem Landesentwick-

lungsplan dem Verdichtungsbereich im ländlichen Raum zugeordnet und als Mittelzentrum ausgewiesen. Da die Region über kein Oberzentrum verfügt, übernimmt die Stadt gemeinsam mit den drei weiteren Mittelzentren Schwäbisch Gmünd, Heidenheim und Ellwangen teilweise auch Versorgungsfunktionen eines Oberzentrums (siehe Plansatz PS 2.2.2). Der Mittelbereich bzw. funktionalen Verflechtungsraum des Mittelzentrums Aalen umfasst ca. 129.000 Einwohner und setzt sich aus den Städten und Gemeinden Aalen, Abtsgmünd, Bopfingen, Essingen, Hüttlingen, Lauchheim, Kirchheim am Ries, Neresheim, Oberkochen, Riesbürg und Westhausen zusammen. Zudem liegt die Stadt am Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen, was ihre verkehrliche Bedeutung zusätzlich unterstreicht.

Die Flächen des Plangebiets sind im Norden als bestehende Gewerbeflächen ausgewiesen, während im Süden keine entsprechende Ausweisung erfolgt. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet sind zudem bestehende Wohngebietsflächen verzeichnet.

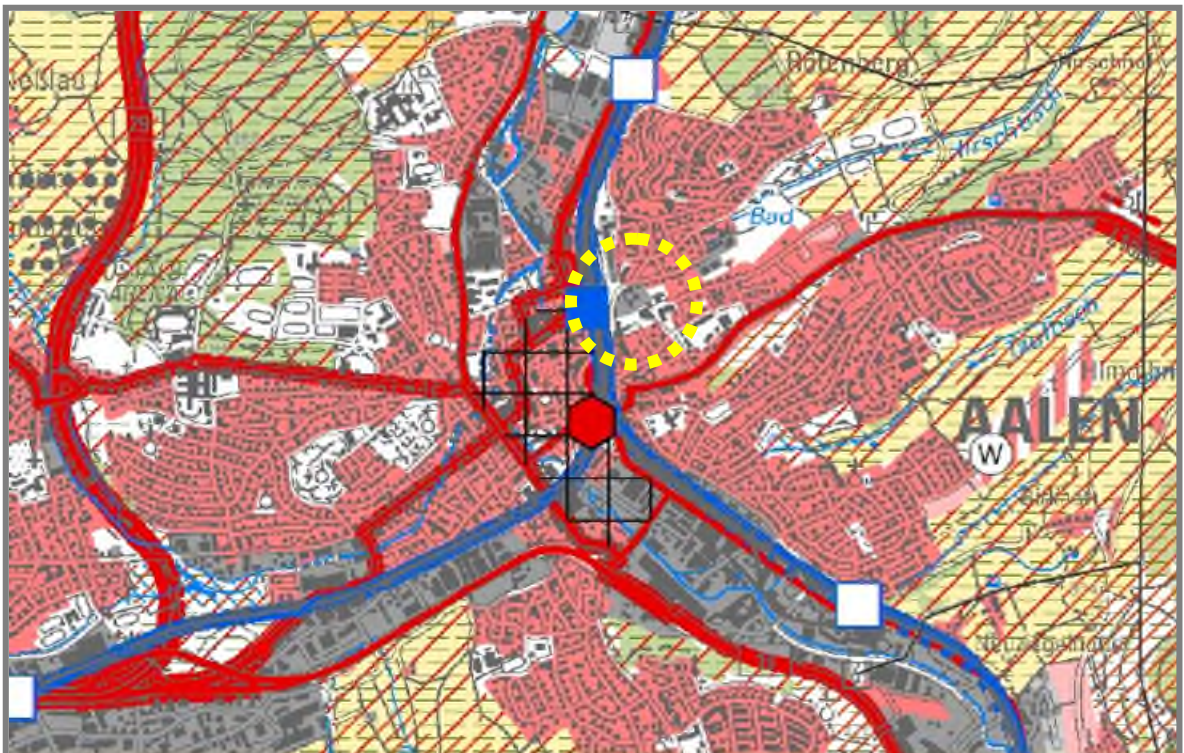


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan 2035, unmaßstäblich

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Stadt Aalen besteht der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) der „Verwaltungsgemeinschaft Aalen“ (Aalen - Essingen - Hüttlingen) mit seinem integrierten Landschaftsplan, rechtswirksam seit dem 19.07.2006. Eine Vielzahl von Änderungen sind seitdem durchgeführt worden, die jedoch das Plangebiet nicht betreffen.

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Gas bestehend,
- Sonstige Flächen mit veränderbarem Untergrund (ehem. inzwischen verfüllte Sandgruben, etc.) bestehend,
- Sonstige Grünflächen bestehend,
- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hallenbad bestehend.

Das Umfeld des Plangebiets ist wie folgt dargestellt:

- nordwestlich und westlich angrenzend Flächen für die örtliche Hauptverkehrsstraße (Hirschbachstraße) sowie Flächen für Bahnanlagen (Nachrichtliche Übernahme/Vermerke) bestehend,
- nordöstlich, östlich und südlich angrenzend Wohnbauflächen bestehend,

- südöstlich angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule bestehend,
- südwestlich angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung sowie Mischgebietsflächen bestehend.

Einordnung in die Vorbereitende Bauleitplanung

Die Planung sieht im Süden eine Wohnnutzung, im Norden eine versorgungs- bzw. gewerblich geprägte Nutzung vor. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt, was eine Abweichung vom Entwicklungsgebot ermöglicht. Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan angepasst ist. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

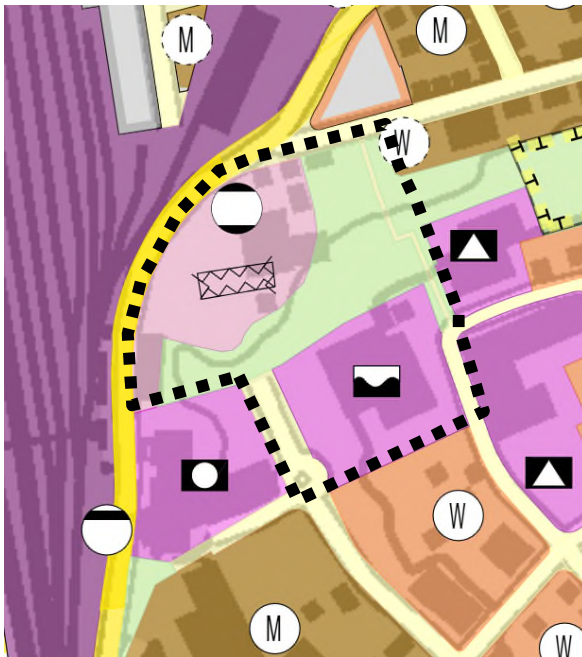


Bild 3: Ausschnitt FNP unmaßstäblich

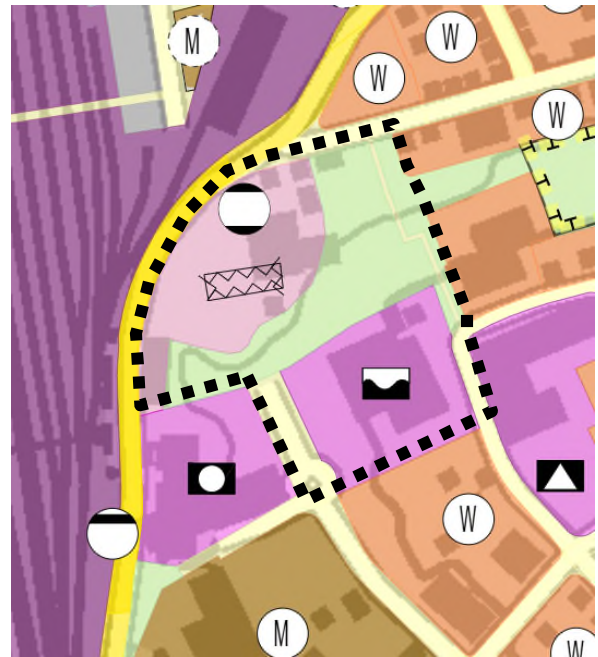


Bild 4: Ausschnitt FNP 2045 (im Verfahren) unmaßstäblich

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Durch diese Planung ermöglicht die Stadt Aalen die Ausweisung neuer innerstädtischer Baumöglichkeiten zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden unter dem Gebot der Innenentwicklung ermöglicht. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Der südliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. IV-01/02 „Bleichgarten“, der seinerzeit zur Errichtung des Hallenschwimmbades aufgestellt wurde und seit dem 13.06.1959 rechtskräftig ist. Der Plan setzt für die Fläche des Hallenschwimmbades eine Fläche für den öffentlichen Zweck, Verkehrsflächen und Bauverbotsflächen entlang der Max-Eyth-Straße und Bleichgartenstraße fest. Für den Bebauungsplan gibt es keine textlichen Festsetzungen. Ein Bauvorhaben in diesem Bereich muss sich gem. §34 BauGB in die Umgebung einfügen. Der nördliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 04-02 „Schelmenstraße“, der den Bereich des ehemaligen Gaswerks beplant und seit dem 11.12.1965 rechtskräftig ist. Die Fläche ist als Fläche für Versorgungsanlagen – Gaswerk – mit dem Zusatz GI Stufe II ausgewiesen und weist eine GRZ von 0,7 sowie Baumassenzahl von 6,0 aus.

Südwestlich schließt der Bebauungsplan Nr. 04-01 „Neubau Finanzamt“ als Vorhaben- und Erschließungsplan an, der seit dem 24.09.1997 rechtskräftig ist. Für den Bebauungsplan gibt es keine textlichen Festsetzungen. Ein Bauvorhaben in diesem Bereich muss sich gem. §34 BauGB in

die Umgebung einfügen.

Nördlich schließt der Bebauungsplan Nr.04-02/3 „Stadtoval“ an, der seit dem 19.07.2017 rechtskräftig ist. Das Stadtoval weist diverse Nutzungen von allgemeinen Wohngebieten über Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete sowie Grün- und Verkehrsflächen. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Verkehrsflächen sowie als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die bauliche Nutzung gelten eine Grundflächenzahl von 0,4, maximale Gebäudehöhen von ca. 10 bis 10,50 m, eine offene Bauweise sowie die Festsetzung von Flachdächern.

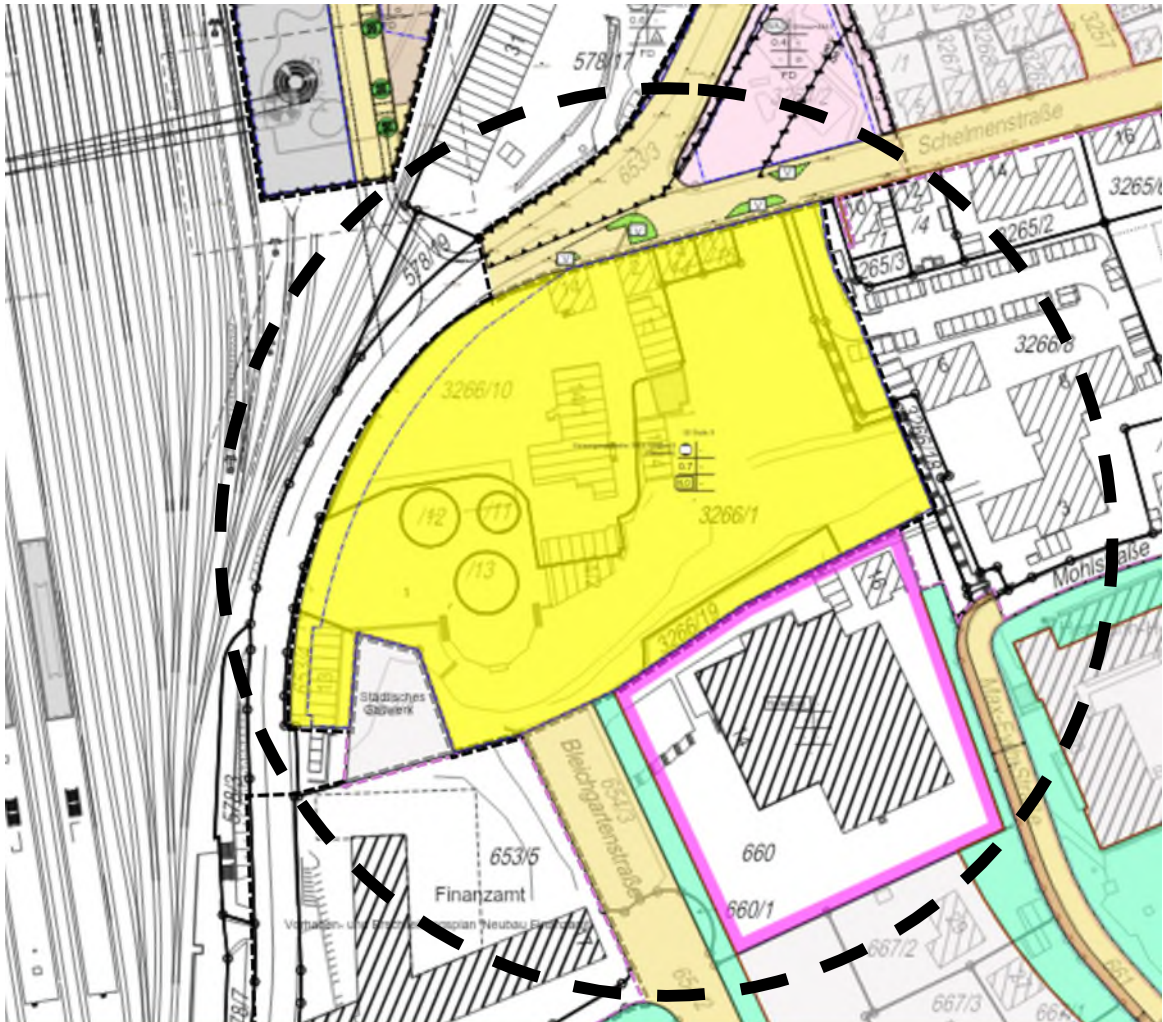


Bild 5: Ausschnitt aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Planungsraum, unmaßstäblich

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Aufgrund der innerstädtischen Lage befinden sich innerhalb des Plangebiets sowie im unmittelbaren Umgriff weder Biotope oder Teile des Biotopverbunds, noch Naturdenkmale, Landschafts- und Naturschutzgebiete oder Waldschutzgebiete. Ferner bestehen auch keine FFH- oder Vogelschutzgebiete im Bereich der Planung. Das Plangebiet liegt im Talbereich des Hirschbachs und ist gemäß den Ergebnissen der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg teilweise gefährdet.

Bei einem extremen Hochwasser (HQ extrem) besteht fast für das gesamte nördliche Plangebiet Überflutungsgefahr, die Wasserspiegellage liegt im Bereich der Hirschbachstraße bei 432,5 m u.NN. Bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) besteht für den nordöstlichen und östlichen Rand des Plangebiets (Entlang der Hirschbachstraße) Überflutungsgefahr, die Wasserspiegellage liegt im Bereich der Hirschbachstraße bei 432,4 m u.NN. 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 Hirschbachs bisher nicht fortgeschrieben wurde, sind die HQ100-Flächen der bestehenden Hochwassergefahrenkarte im rechtlichen Sinne immer noch gültiges Überschwemmungsgebiet. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird deshalb empfohlen und auf möglicherweise hoch stehendes Grundwasser hingewiesen.

Im Plangebiet besteht das Kulturdenkmal Hirschbachstraße 14, Verwaltungsgebäude des städtischen Gaswerkes (Kulturdenkmal nach §2 DSchG). An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Vor 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. Es wird auf die nachrichtlichen Übernahmen im Textteil verwiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort "AS Hirschbachstraße 14". Die Flurstücke 3266/1, westl. Teil 3266/10, 3266/11, 3266/12 und 3266/13 sind mit dem Handlungsbedarf B (Belassen) mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz im Bodenschutzkataster erfasst, da dort von 1865 bis 1966 ein Gaswerk betrieben wurde. Bei verschiedenen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Gruben nicht vollständig geleert wurden und dort neben Bauschutt noch Teermasse/Teerölphase vorhanden ist. Die aus der ungesättigten Bodenzone entnommenen Bodenproben wiesen für PAK, Cyanid, BTEX deutlich erhöhte Konzentrationen auf. Auf dem Grundstück bzw. in den Gruben liegt ein hohes Schadstoffpotential in der ungesättigten Bodenzone vor. Der anstehende Tonstein stellt jedoch eine Barriere dar, der den Schadstofftransport nach unten verhindert. Nachdem bei den Untersuchungen kein Grundwasser angetroffen wurde, ist davon auszugehen, dass die Verunreinigungen lokal begrenzt sind und zu keiner Grundwassergefährdung führen. Auf den Grundstücken befinden sich dennoch massive Feststoffbelastungen, die zu hohen Entsorgungskosten führen können. Als weiterer Handlungsbedarf wurde deshalb B (Belassen) mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz festgelegt. Aus Vorsorgegründen wurde empfohlen, die Fläche zu versiegeln, um zu verhindern, dass der Bereich um die Gruben durch austretenden Niederschlagswasser weiter verunreinigt wird.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES



Bild 6: Luftbild, unmaßstäblich

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist durch einen topographischen Höhensprung in Nord-Süd-Richtung geprägt. Der Höhenunterschied von etwa 20 m verläuft dabei nicht in Form eines gleichmäßigen Gefälles, sondern wird durch einen ausgeprägten topographischen Geländesprung geprägt. Hierdurch wird das Gebiet in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. Die Hangkante wird im westlichen Abschnitt teilweise durch eine Stützmauer gesichert.

Der Norden wird, neben der südlich verlaufende Hangkante, durch die Schelmenstraße sowie die Hirschbachstraße, welche eine wichtige Funktion als Verkehrsachse in der östlichen Kernstadt Aalens übernimmt, begrenzt. Letztere bildet neben der nördlichen auch die westliche Abgrenzung des Geltungsbereichs. Die Hirschbachstraße ist für den MIV zweispurig ausgebaut und führt einseitig einen Radweg sowie Fußweg in beide Richtungen.

Die Fläche im nordwestlichen Bereich wird derzeit überwiegend als Parkplatzfläche genutzt. Am Randbereich ist sie vollversiegelt (Asphalt) im zentralen Bereich teilversiegelt (Schotter) und wird begrenzt durch ein Technikgebäude am westlichen Plangebietseingang.

An die Parkplatzfläche schließen mehrere Gebäude aus unterschiedlichen Entstehungsphasen an, die überwiegend gewerblich genutzt werden oder leerstehen. Hervorzuheben ist hierbei zum einen das alte Kesselhaus (Hirschbachstraße 14/1), ein Klinkergebäude des ehemaligen städtischen Gaswerkes mit seinem prägnanten Schornstein, zum anderen das Kulturdenkmal Hirschbachstraße 14, ein Verwaltungsgebäude des städtischen Gaswerkes mit seinen charakteristischen Architekturgestaltungen des 1. Viertels des 20. Jahrhunderts wie die verglaste und verschaltete Veranda und den Erker. Das Haus mit Zeltdach und Giebel stellt ein wichtiges Zeugnis für die Orts- und Hausbaugeschichte Aalens dar. Östlich anschließend an das Verwaltungsgebäude befinden sich

zwei weitere Gebäude mit Zwerchgiebel. Die drei Gebäude bilden gemeinsam eine Raumkante zur Straße hin und weisen, bis auf das mittlere Gebäude, einen eher schlechten Bauzustand auf. Hinter den genannten Gebäuden befinden sich weitere diverse Lager- und Gewerbebauten.

Der östliche Rand des Plangebiets bildet ein Fußweg, welcher über eine Treppenanlage den topographischen Höhengsprung nach Süden in Richtung Hermann-Hesse-Schule überwindet.

Der Süden des Plangebiets wird durch die Max-Eyth-Straße und die Bleichgartenstraße begrenzt. Letztere dient hierbei mit der vorhandenen Wendeanlage auch künftig der Erschließung des südlichen Plangebietes. Auf den Flächen befindet sich das ehemalige Hallenbad Aalens, welches im Jahr 2025 schloss und durch das neue Kombibad „Hirschbachbad“ Ersatz fand. Das Gebäude des ehemaligen Hallenbades nimmt aufgrund der Höhenlage und der solitären Bauweise gemeinsam mit dem angrenzenden Finanzamt eine stadtbildprägende Funktion des Aalener Ostens und Bahnhofes ein.

Die Hangkante ist stark bewachsen und weist stellenweise alten Baumbestand auf, der die optische Trennung zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets betont. Entlang der Treppenanlage verläuft ein breiter Grünstreifen, der eine klare Abgrenzung zum Randbereich bildet. Auf dem Gelände des ehemaligen Hallenbads ist weiterer Baumbestand vorhanden.

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Der westliche und nordwestliche Bereich des angrenzenden Stadtgebiets wird durch den Bahnhof mit seinen Gleisanlagen, Oberleitungen und spezifischen Nutzungen stark geprägt. Eine barrierefreie Fuß- und Radunterführung ermöglicht hier den direkten Zugang zu den Bahnsteigen des Hauptbahnhofs und weiter in die Aalener Innenstadt. Zusammen mit dem Sobek-Steg und der Unterführung am Taubach bildet sie die maßgebliche, rein für Fußgänger und Radfahrer ausgelegte Verbindung im zentralen Kernstadtbereich, die die Barriere der Gleisanlagen überwindet.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich der Loksuppen sowie der Spielplatz an der Schelmenstraße. Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch Wohngebäude mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Diese Gebäude weisen in der Regel zwei bis drei Geschosse auf und besitzen unterschiedliche Dachformen, darunter Zwerchgiebel, Schleppdach, Walm- und Krüppelwalmdächer. Unmittelbar anschließend befindet sich zudem das neue Quartier „Stadt-oval“, das durch eine gemischt genutzte Bebauung mit drei bis fünf Geschossen sowie überwiegend flach geneigten beziehungsweise Flachdächern gekennzeichnet ist.

Östlich an das Plangebiet schließt überwiegend Wohnnutzung an. Mit dem Quartier „Limesblick“ ist dort zudem eine moderne und verdichtete Wohnbebauung mit bis zu vier Vollgeschossen entstanden. Nach Südosten grenzt die Hermann-Hesse Schule, ein sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum, an. Im Bereich der Straßenkreuzung Max-Eyth-Straße und Mohlstraße beginnt beziehungsweise endet zudem eine Treppenanlage, die den Höhengsprung in Nord-Süd-Richtung überwindet. Südöstlich der Hermann-Hesse-Schule befinden sich mit der Schillerschule (Gemeinschaftsschule) sowie der Realschule auf dem Galgenberg weitere öffentliche Einrichtungen.

Der südliche Bereich des angrenzenden Stadtgebiets ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Unmittelbar an das ehemalige Hallenbad angrenzend befinden sich freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser mit zwei bis drei Geschossen sowie Sattel- oder Flachdächern. In südlicher Richtung nimmt die bauliche Dichte und Maßstäblichkeit durch in den Hang gebaute drei- bis viergeschossige Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise zu. Darüber hinaus befindet sich mit dem Finanzamt Aalen eine weitere öffentliche Einrichtung im direkten Umfeld, die durch eine vergleichsweise großmaßstäbliche Baustruktur gekennzeichnet ist.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES/STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung dringend benötigter urbaner Bauflächen im Stadtbezirk Kernstadt zu schaffen und dabei eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereichs sicherzustellen.

Gemeinsam mit seinem unmittelbaren Umfeld bildet das Gelände des ehemaligen Hallenbads einen bedeutenden Baustein in der Weiterentwicklung des Aalener Ostens. Im Sinne einer inte-

grierten Stadtentwicklung soll die innerstädtische Brachfläche sowie untergenutzte Grundstücke neu geordnet werden. Dabei steht die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund, ergänzt durch Flächen für Freizeit und Erholung sowie Flächen für technische Versorgungseinrichtungen und eine Erweiterung des Angebots an innerstädtischen Parkplatzflächen.

Hinsichtlich der geplanten Neustrukturierung des Plangebiets liegt bereits ein städtebauliches Konzept vor. Dieses verfolgt das Ziel, eine sinnvolle urbane Nachnutzung zu ermöglichen und gleichzeitig eine zeitgemäße, klimaangepasste Gestaltung sicherzustellen. Die angestrebte Entwicklung eröffnet zudem die Chance, attraktives Wohnen in Innenstadtnähe mit öffentlichen Grünstrukturen, Klimaanpassungsmaßnahmen gegen Überhitzung sowie Hochwasserschutz und Renaturierungsmaßnahmen zu verbinden.



Bild 7: Lageplan städtebauliches Konzept, unmaßstäblich

Das städtebauliche Konzept sieht für die südliche Fläche vor, das Gebäude des ehemaligen Hallenbads abzubauen und die Fläche durch Hausgruppen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Die Baustruktur umfasst fünf Punkthäuser (4–6-Spanner) mit vier bis fünf Geschossen, die sich um einen gemeinsamen Wohnhof anordnen und dabei leicht versetzt sowie zueinander verdreht sind. Dadurch entstehen sowohl Offenheit nach außen als auch geschützte Privatbereiche im Inneren. Zudem bilden sich an den Rändern zusätzliche städtebauliche Räume und Plätze. Die Freiraumgestaltung sieht entsprechend unterschiedliche Bereiche vor, darunter Spielflächen und -plätze, einen Quartiersplatz, den Wohnhof, begrünte Freitreppen zur Überwindung des Höhenunterschieds, private Gärten sowie weitere Aufenthaltsbereiche im Quartier. Auf diese Weise wird

unter anderem auch ein öffentlicher Mehrwert geschaffen.



Bild 8: Beispielhafte Ansicht des Wohnhofes

Zur Belebung des Quartiers und zur Förderung einer vielfältigen Nutzung werden in den beiden westlichen Gebäuden Gewerbeflächen in den Erdgeschossen vorgesehen. Dadurch wird der Quartiersplatz auch tagsüber aktiviert und stärker genutzt. Begrünte Dachflächen sollen für eine gezielte Retention des Niederschlagsabflusses sorgen. Die verkehrliche Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über die Bleichgartenstraße und führt direkt in das geplante Parkhaus. Dieses deckt einerseits den Stellplatzbedarf des Quartiers (voraussichtlicher Stellplatzschlüssel 1,0) und schafft andererseits zusätzliche innerstädtische Parkmöglichkeiten. Es soll dabei ein Verhältnis von etwa 172 Neunutzungen und 91 öffentliche Stellplätze angestrebt werden. Das Parkhaus ist sowohl von der Bleichgartenstraße als auch von der Hirschbachstraße erschlossen, wodurch sich die Verkehrsbelastung beim Ein- und Ausfahren verteilt. Eine Befahrung des Quartiers durch den motorisierten Individualverkehr ist nicht vorgesehen, um eine ruhige, sichere und weitgehend verkehrsfreie Quartiersmitte zu gewährleisten. Ein feinmaschiges Wegenetz zwischen den Gebäuden, Freiräumen, der Quartiersgarage und den Randbereichen sorgt für eine gute Vernetzung innerhalb des Quartiers und mit der Nachbarschaft.



Bild 9: Schnitt durch geplante Gebäude, unmaßstäblich

Der topographische Höhenunterschied nach Norden wird durch eine Stegverbindung zum Parkhaus sowohl räumlich als auch funktional überwunden. Zugleich wird die klare Trennung zwi-

schen dem nördlichen, infrastrukturell geprägten Bereich und dem südlichen Wohnquartier betont. Für das nördliche Areal sind neben der Parkhausnutzung auch Versorgungsanlagen der Stadtwerke Aalen vorgesehen. Die Planungen sehen auf dem Gelände des ehemaligen Gaskessels die Errichtung einer Anlage für den Ringschluss des Fernwärmenetzes vor. Die Stadtwerke Aalen planen dazu das alte Kesselhaus (14/1) wieder als Heizzentrale zu nutzen. Dies sei notwendig, um die Fernwärmeversorgung weiter auszubauen bzw. die bestehende Fernwärmeversorgung sicherzustellen. Der Standort erweist sich in diesem Bereich sowohl innerhalb des Stadtgebiets als auch im Versorgungssystem als besonders vorteilhaft. Perspektivisch wird das bestehende Gebäude nicht ausreichen, so dass eine Erweiterungsfläche für weitere Erzeugungsanlagen notwendig sein wird. Das Heizkraftwerk ist konzipiert mit zwei Holzhackschnitzelkesseln (je 3,4 MW) im Grundlastbetrieb und zwei Blockheizkraftwerken (je 600 kWth) und 2 Gasspitzenlastkesseln (je 6 MW) sowie Luft-Wasser-Wärmepumpen. Die Blockheizkraftwerke und Gaskessel sollen für die Zukunft auf Wasserstoff umrüstbar sein (H₂ geeignet). Der vorhandene Schornstein wird durch einen neuen höheren Schornstein ersetzt werden müssen. Die Fernwärmeversorgung des ehemaligen Hallenbades soll zukünftig für eine Wärmeversorgung der geplanten Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Um das Baufeld im Bereich Hallenbad freizumachen, ist die Fernwärmeleitung für das Finanzamt bereits neu verlegt worden. Durch die geplante Dachterrasse des Parkhauses entsteht zudem ein zusätzlicher öffentlich zugänglicher Freiraum. Die drei Bestandsgebäude am nördlichen Rand des Plangebiets sollen erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden, die teilweise auch gewerbliche Funktionen umfasst. Die Planung sieht vor, einen Großteil des bestehenden Baumbestands zu erhalten. Insgesamt wurde im Rahmen der Planung die städtebauliche Gestaltung und Einbindung des Baugebiets, die Lagequalität, die Verkehrsanbindung, die technische sowie die grün-blaue Infrastruktur ebenso wie die Verträglichkeit mit dem Stadtbild und mögliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt umfassend berücksichtigt und in die Konzeption integriert. Die daraus abgeleiteten grundlegenden Planungsziele wurden unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen entwickelt und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich gesichert.

Die wichtigsten Punkte waren dabei:

- Städtebau + Freiraum: Neuordnung und zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Quartiers mit urbaner Nutzung, angemessener städtebaulicher Dichte sowie der Schaffung großzügiger Freiflächen und einer qualitätsvollen Durchgrünung,
- Bauen + Bestand: Schaffung zeitgemäßer Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Erhalt und die nachhaltige Weiternutzung geeigneter Bestandsgebäude,
- Verkehr + Mobilität: Stärkung des Fuß- und Radverkehrs sowie angemessene Berücksichtigung des motorisierten Individualverkehrs einschließlich ausreichender Stellplätze,
- Umwelt + Wasser: Berücksichtigung der umweltbezogenen Anforderungen, insbesondere des Artenschutzes, des Hochwasserschutzes sowie eines schlüssigen Regenwassermanagements.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, in Ergänzung zu den vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Umfeld moderne Wohnformen, belebende gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen sowie infrastrukturelle Versorgungseinrichtungen auf bestehenden Versorgungsflächen zu ermöglichen. Gleichzeitig soll das Flächenpotenzial der derzeit brachliegenden bzw. untergenutzten Grundstücke unter Berücksichtigung der genannten Aspekte aktiviert werden.

Durch eine entsprechend angepasste Bauweise wird zudem angestrebt, die Einwohnerdichte im Sinne der Ziele der Regionalplanung zu erhöhen.

5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS & ALTERNATIVENPRÜFUNG

In der Stadt Aalen besteht ein erheblicher Wohnraumbedarf. Die bislang bereits bebaute Fläche des ehemaligen Hallenbades weist aufgrund ihrer zentralen Lage, der vorhandenen infrastrukturellen Erschließung sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ein hohes Potenzial für eine wohnbauliche Nachnutzung auf. Zudem bietet der nördliche ebenfalls brachliegende bzw. unterbenutzte Bereich ebenfalls ein hohes Potenzial an entwickelbarer Innenbereichsfläche. Vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsmangels ist es städtebaulich geboten, innerstädtische Flächen effizient zu nutzen und einer wohnungswirtschaftlich sinnvollen Entwicklung zuzuführen, anstatt zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Die Umnut-

zung der Fläche zu Wohnzwecken leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs, stärkt die Innenentwicklung und entspricht den Grundsätzen eines nachhaltigen und flächensparenden Städtebaus. Die im Regionalplan (vgl. Regionalplan 2035 Z 2.4.2 (3)) als Ziel definierte Mindest-Werte der Bruttowohndichte für Neubebauung in Aalen (Mittelzentren) beläuft sich auf 60 EW/ha. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwicklungskonzept sieht auf einer Fläche von etwa 0,92 ha ca. 150 Wohneinheiten vor. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,0 EW/WE (vgl. Aalen Einwohner/-innen je Wohnung 2024; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg), ergeben sich auf der beplanten Fläche ca. 315 neue Einwohner, was aufgeschlüsselt in die Wohnbaufläche 290 EW/ha entspricht. Damit ist die definierte Mindest-Bruttowohndichte für Neubebauung von 60 EW/ha um beinahe das 5-fache übertroffen. Zudem eignet sich die Fläche für eine Wohnnutzung aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung sowie zu den beiden schulischen Gemeinbedarfseinrichtungen und der verkehrlichen Erschließung.

5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt primär über die Hirschbachstraße und Bleichgartenstraße. Letztere bindet das urbane Gebiet an das unmittelbar nördlich geplante Parkhaus an, das sowohl den Stellplatzbedarf des Gebiets decken soll als auch zusätzliche öffentliche Stellplätze umfasst. Das Parkhaus kann von der Bleichgartenstraße wie auch von der Hirschbachstraße angefahren werden. Je Wohneinheit kann von ca. 2,4 Einwohnern (entspr. Gutachten) ausgegangen werden, sodass im Gebiet bis zu 365 neue Bürgerinnen und Bürger wohnen werden. Von diesen werden im Schnitt 3,5 Wege am Tag zurückgelegt. Aufgrund der Lage (Innenstadt- und Bahnhofsnähe, gute ÖPNV- und Radanbindung) liegt der Anteil der Wege mit dem MIV (motorisierter Individualverkehr) bei max. 50%. Unter weiterer Berücksichtigung von Besucher- und Lieferverkehren entstehen somit durch die Wohnnutzung ca. 420 Fahrten am Tag. Mit den Verkehren der öffentlichen Stellplatznutzung (ca. 280 Kfz/24h) werden 720 Fahrten am Tag erwartet. Auf den Flächen gibt es Bestandsnutzungen, die verkehrsrelevant sind. Das Hallenbad hat am Normalwerktag ca. 250 Kfz/24h erzeugt und der bestehende Parkplatz wird von ca. 350 Fahrzeugen am Tag befahren. Werden die 600 Kfz/24h im Bestand den Neunutzungen gegenübergestellt, entstehen nur ca. 120 Kfz/24h zusätzlich. Die zusätzlichen Fahrten können im Straßennetz sowie an den relevanten Zu- und Abfahrten und Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden. Aufgrund der Neunutzungen entstehen keine zusätzlichen Behinderungen oder Beeinträchtigungen.

Durch die unmittelbare Nähe zum Aalener Hauptbahnhof ist das Gebiet zudem an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr angebunden. Über die direkt gegenüber der Hirschbachstraße gelegene Unterführung ist das Plangebiet barrierefrei sowohl mit den Bahnsteigen des Hauptbahnhofs als auch mit der Innenstadt und ihren Geschäftsbereichen verbunden.

Direkte, fußläufige Wegeverbindungen sollen für die Öffentlichkeit durch das urbane Gebiet sowie durch das Parkhaus geschaffen werden. Dadurch kann die Durchlässigkeit des Quartiers erhöht werden und eine stärkere Vernetzung mit der umgebenden Stadtstruktur ermöglichen.

5.4 FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

MU – Urbanes Gebiet: Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen werden die geplanten Siedlungsflächen als urbanes Mischgebiet nach § 6a BauNVO ausgewiesen. Daher sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Des Weiteren erlaubt sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Dies dient der Förderung einer urbanen Durchmischung und ermöglicht vielfältige Nutzungen. Unzulässig sind dagegen Anlagen für Verwaltungs-, kirchliche und sportliche Zwecke, sowie die Vergnügungsstätten und Tankstellen, da für diese Nutzungen im näheren Stadtgebiet bereits Planungen bestehen bzw. den planerischen Zielen entgegenstehen wie unter anderem die Vermeidung eines erhöhten Flächenbedarfs durch Einrichtungen mit großem Einzugsbereich. Der Einzelhandel wird durch eine Beschränkung der zulässigen Sortimente gemäß der Aalener Sortimentenliste auf das Aalener Einzelhandelskonzept abgestimmt. Dadurch werden zentrenrelevante Sortimente im

Plangebiet ausgeschlossen. Durch diese Ausweisung ist es möglich das Quartier neu zu ordnen und die gewünschte urbane Durchmischung zu gewährleisten. Gleichzeitig kann auch die städtebauliche Dichte erhöht und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefördert werden.

GE – Gewerbegebiet: Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen werden die Flächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die bestehende Festsetzung als Industriegebiet (GI Stufe II) aus dem Jahr 1965 wird an die heutigen Emissionsanforderungen angepasst. Dadurch soll eine bessere Verträglichkeit mit den umliegenden sensiblen Nutzungen erreicht und den aktuellen städtebaulichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Die zulässigen Nutzungen ermöglichen eine flexible gewerbliche Entwicklung und sichern gleichzeitig weitestgehend den Gebietscharakter.

Im Gewerbegebiet sind Anlagen (Heizwerke) zulässig, die einer standortbezogenen Einzelfallvorprüfung nach § 7 Abs. 2 UVPG bzw. Anlage 1 UVPG Punkte 1.2.1 und 1.2.2 (Kennzeichnung „S“ gekennzeichnete“) unterliegen. Die Zulässigkeit trägt zur Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Standortes der Stadtwerke Aalen bei. Es wird auf das beiliegende Lärmschutzgutachten verwiesen. Unzulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese widersprechen den planerischen Zielen dieses Bebauungsplanes oder es existieren bereits Planungen zu diesen Nutzungen im näheren Umfeld. Der Einzelhandel wird durch eine Beschränkung der zulässigen Sortimente gemäß der Aalener Sortimentenliste auf das Aalener Einzelhandelskonzept abgestimmt. Dadurch werden zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet ausgeschlossen.

eGE – eingeschränktes Gewerbegebiet: Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen werden die Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO) festgesetzt. Im eGE sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Die Einschränkung dient der Sicherstellung einer verträglichen Nutzungsabstufung innerhalb des Plangebiets. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets bildet einen Übergangsbereich zwischen dem regulären Gewerbegebiet und den nördlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen. Durch die abgestufte Gliederung der Gewerbeflächen werden potenzielle Nutzungskonflikte minimiert und die Anforderungen des Immissionsschutzes berücksichtigt. Gleichzeitig bleibt eine gewerbliche Nutzung der Flächen möglich, ohne die Wohn- und Aufenthaltsqualität der umliegenden Bereiche wesentlich zu beeinträchtigen. Die Festsetzung trägt damit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei und gewährleistet eine angemessene Einbindung der gewerblichen Nutzungen in das bestehende Umfeld. Für die Fläche werden zudem Regelungen im Rahmen einer Fremdkörperfestsetzung getroffen. Auf die Erläuterungen im Absatz „Fremdkörper“ wird verwiesen.

SO – Sonstige Sondergebiete „Parkhaus“: Die Zulässigkeiten im Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO richten sich nach den Anforderungen und Angebote eines modernen Parkhauses, welches sowohl als öffentliche stadt- und bahnhofsnaher Parkierungsmöglichkeit, als auch als Quartiersgarage in einem urbanen Umfeld fungiert. Neben der Errichtung des eigentlichen Parkhauses mit Anschlussbauwerken, Rampen und/oder Brücken für die Überwindung der Höhenunterschiede im Quartier und einem funktionalen Betrieb, sind weitere Anlagen, Dienstleistungen und Serviceeinrichtungen zulässig. Durch Verkehrsmittelvernetzung und -bündelung sollen Verkehrsbelastungen reduziert und eine bedarfsgerechte, zukunftsfähige Mobilität aufgebaut werden.

Fremdkörper

Die entlang der Hirschbachstraße und Schelmenstraße vorhandenen Wohnnutzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet planungsrechtlich grundsätzlich unzulässig, werden jedoch als historisch gewachsene Fremdkörper gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert. Damit wird dem Bestandsschutz Rechnung getragen, ohne die planerische Zielsetzung des vorhandenen Gewerbes zu beschränken. Ziel des Bebauungsplans an dieser Stelle ist die Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Struktur und die Vermeidung von Nutzungskonflikten, insbesondere durch gewerbliche Immissionen. Daher werden Erweiterungen, Nutzungsintensivierungen sowie Neubauten für Wohnzwecke ausgeschlossen, um eine schleichende Ausweitung der Wohnnutzung zu verhindern. Gleichzeitig werden Instandhaltung, Modernisierung sowie begrenzte Änderungen und Er-

satzbauten im Bestand zugelassen, sofern diese den bisherigen Umfang und die Lage im Wesentlichen einhalten. Voraussetzung ist, dass keine unzumutbaren Immissionskonflikte mit den zulässigen gewerblichen Nutzungen entstehen. Die Festsetzung schafft somit einen Ausgleich zwischen dem Schutz der bestehenden Wohnnutzungen und der langfristigen Sicherung der gewerblichen Entwicklung.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

MU – Urbanes Gebiet: Die Grundflächenzahl ist im Lageplan mit einer GRZ von 0,65 festgesetzt. Dies liegt zunächst unter den Rahmenbedingungen eines urbanen Gebiets (GRZ 0,8). Aufgrund der großzügigen Baugrenzen ist die festgesetzte GRZ jedoch für das zugrundeliegende Vorhaben maßstäblich, ermöglicht somit die gewünschte dichte Bebauung der Flächen und lässt gleichzeitig ausreichend Platz für eine angepasste Aufwertung der Freiflächen.

GE – Gewerbegebiet: Die Grundflächenzahl ist im Lageplan mit einer GRZ von 0,65 festgesetzt. Dies ermöglicht eine Entwicklung des Gewerbegebiets im Rahmen des Vorhabens und der festgesetzten Baugrenzen.

SO – Sonstige Sondergebiete „Parkhaus“: Die Grundflächenzahl ist im Lageplan mit einer GRZ von 0,65 festgesetzt. Dies ermöglicht zum einen die Umsetzungen des zugrundeliegenden Vorhabens, zum anderen lässt die GRZ weiteren Entwicklungsspielraum.

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) wird mittels Höhenbereichen, definiert durch maximale Gebäudehöhen, in Verbindung mit unteren Maßbezugspunkt (UMB) gegliedert. Damit kann eine gute für den Innenstadtbereich und die Umgebung angemessene Höhenentwicklung gewährleistet werden. Der UMB bietet dabei für das geplante Vorhaben ausreichend Flexibilität und begrenzt gleichzeitig die geplante Höhenentwicklung abschließend in ihrem Maximum.

In den HB1 im Sondergebiet und Teilen des Gewerbegebiets ist eine max. Gebäudehöhe von 16,00 m gemessen vom unteren Maßbezugspunkt (UMB) mit Flachdach bzw. flachgeneigte Dächer und Satteldach zulässig. Hierdurch wird in allen Bereichen eine den städtebaulichen Zielen angepasste Bebauung ermöglicht.

Im HB2 im Bereich des MU ist eine max. Gebäudehöhe von 19,50 m gemessen vom unteren Maßbezugspunkt (UMB) mit Flachdach zulässig. Im HB3 im Bereich der bestehenden Gebäude entlang der Hirschbachstraße und Schelmenstraße ist eine max. Firsthöhe von 9,00 m und Traufhöhe von 6,00 m gemessen vom unteren Maßbezugspunkt (UMB) mit Sattel bzw. Zeltdach zulässig. Damit reagiert der Bebauungsplan auf die Bestandsstrukturen und angrenzenden Bebauung in Richtung Schelmenstraße.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete, notwendige technische Anlagen ausnahmsweise um maximal 1,50 m überschritten werden, sofern gestalterische Maße eingehalten werden. Zudem sind im Gewerbegebiet Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe für untergeordnete, technisch notwendige Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Wärmespeicher, Be- und Entlüftungstürme), ausnahmsweise zulässig. Die Höhe des Schornsteins ist so zu wählen, dass das benachbarte Urbane Gebiet nicht durch bspw. Staub- oder Geruchsbelastung beeinträchtigt wird. Die Zulässigkeit ist an die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des Immissionsschutzrechts gebunden.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie der Gebäudehöhe wird eine angemessene städtebauliche Dichte, auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie einer gewissen Teilversiegelung bzw. begrünten Flächen erreicht. Damit soll auch dem Aspekt des flächensparenden Bauens Rechnung getragen werden.

Bauweise

Im Urbanen Gebiet ist eine abweichende Bauweise (a1) im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch mit der Beschränkung der Gebäudelängen auf maximal 30 m. Ziel ist es, einerseits ausreichend Flexibilität für die Bebauung zu gewährleisten und andererseits eine riegelartige Bebauung in West-Ost-Richtung zu vermeiden. Gleichzeitig werden die Durchlässigkeit des Quartiers sowie das städtebauliche Konzept versetzt angeordneter Punkthäuser gesichert. In südlichen Teil des Gewerbegebiets sowie im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise (a2) im Sinne der of-

fenen Bauweise festgesetzt, jedoch mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m. Mit dieser Festsetzung werden für die Gebiete angemessene flexible Baumöglichkeiten gewährleistet, welche im Falle des Gewerbegebiets oft zum Tragen kommt. Zudem sind im Sondergebiet sowie Gewerbegebiet geringere Abstandsflächen zulässig. Diese Festsetzung richtet sich nach § 74 Abs. 1 Nr.7 LBO und erlaubt Abstandsflächen von 0,125 der Wandhöhe jedoch mindestens 2,5 m. Dies ist notwendig, um eine enge Bebauung zwischen dem geplanten Parkhaus und den geplanten baulichen und sonstigen Anlagen des angrenzenden Gewerbegebiets zu ermöglichen.

In den restlichen Gebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt und so ausgewiesen, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können. Dabei orientieren sich die Baugrenzen einerseits an den notwendigen Abständen zu Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen. Andererseits sind diese so festgesetzt, dass ein höchstes Maß an Flexibilität für die Bebauung gegeben ist. Eine Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche soll aufgrund der ausschließlichen Zulässigkeit von Flachdächern nicht vorgegeben werden. Die geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Fluchttreppen ist zulässig, um die funktionalen und sicherheitstechnischen Anforderungen an die Gebäude zu gewährleisten. Aufgrund ihrer untergeordneten Wirkung werden die städtebaulichen Ziele der Baugrenzen hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Ebenfalls zulässig ist die Überschreitung der Baugrenzen des MU 2 durch Tiefgaragen. Die Festsetzung ermöglicht eine bedarfsgerechte Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Aufgrund ihrer überwiegend unterirdischen Lage beeinträchtigen Tiefgaragen die städtebaulichen Ziele der Baugrenzen nicht wesentlich.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO, also dem Nutzungszweck des Grundstücks entsprechend, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Technische Anlagen für die Energiegewinnung im Sinne von §14 Abs.3 BauNVO sind hiervon nicht berührt. Für Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.2 BauNVO, also Anlagen die der Versorgung sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind Ausnahmen zulässig. Die Abstandsflächen im Sinne des § 6 LBO Bad. – Württbg. sind einzuhalten. Damit ist ein großes Maß an Flexibilität gegeben, während gleichzeitig nur dem Nutzungszweck entsprechende Nebenanlagen zulässig sind.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Der Parkplatzbedarf der Bewohner des Urbanen Gebiets wird über das geplante Parkhaus gedeckt. Aus diesem Grund sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Plangebiet nicht zulässig bzw. überdachte Stellplätze nur in der gekennzeichneten Fläche im Bereich der bestehenden Carports. Entsprechend sind für alle Wohngebäude im Urbanen Gebiet die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Parkhauses nachzuweisen und dauerhaft den jeweiligen Wohngebäuden zuzuordnen. Die Sicherung erfolgt öffentlich-rechtlich durch Baulast oder vergleichbarer Sicherung. Damit werden die Parkplätze innerhalb des Parkhauses gesichert. Im MU 2 sind Tiefgaragen ausnahmsweise zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Wird im Einzelfall eine Tiefgarage zugelassen, können die für das jeweilige Wohngebäude erforderlichen Stellplätze auch innerhalb dieser Tiefgarage nachgewiesen werden; ein Nachweis im Parkhaus wie oben beschrieben ist in diesem Fall nicht erforderlich. Zur Bereitstellung temporärer Parkierungsmöglichkeiten für bspw. die gewerbliche Nutzung im Urbanen Gebiet sind offene Stellplätze jedoch allgemein zulässig.

Anschluss an die Verkehrsflächen und unterirdische Stützbauwerke

Zur Gewährleistung der Sicherheit des Verkehrs sind verschiedene Festsetzungen getroffen. Dazu sind für die Herstellung des Baukörpers für die Verkehrsflächen möglicherweise unterirdische Stützbauwerke erforderlich. Diese sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden. Dies gilt beispielsweise für den Hinterbeton entlang des Randsteines der öffentlichen Verkehrsflächen, die zur Herstellung des Baukörpers erforderlich sind. Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind möglicherweise Standorte auch auf privaten Grundstücken er-

forderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Die Festsetzungen dienen insgesamt der Regelung und Handhabung der sich an den Verkehrsflächen aus bautechnischen Gründen ergebenden Aspekte.

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind an den im Lageplan bezeichneten Stellen nicht zulässig. Von der Max-Eyth-Straße soll der Verkehr bzw. die Erschließung ins Gebiet vermieden werden. Dadurch soll Rücksicht auf das angrenzende Wohngebiet und die Schulinutzung berücksichtigt, sowie Konflikte mit Längsparkplätzen (Schule) entlang Max-Eyth-Straße vermieden werden. Dies nimmt auch die bestehende Verkehrsregelung auf. Die Erschließung des Gebiets erfolgt hier über die Bleichgartenstraße. Entlang der Hirschbachstraße im Bereich der Versorgungsanlage Elektrizität ist die Ein- und Ausfahrt in das Parkhaus unzulässig. Die Erschließung soll auf einen weiter nördlich gelegenen Bereich gebündelt werden.

Fläche für besondere Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nach DIN 18005 wurden die Einwirkungen aus Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm auf das Plangebiet und im speziellen auf das geplante Urbane Gebiet bewertet.

Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms werden die Anforderungen im Tageszeitraum vollständig erfüllt. Im Nachtzeitraum tritt lediglich an der Westfassade des westlichen Gebäudes im 4. Obergeschoss eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes von 1 dB(A) auf. Diese Überschreitung ist als gering einzustufen und kann aus schalltechnischer Sicht vernachlässigt werden, da eine Pegeldifferenz von 1 dB(A) für das menschliche Gehör in der Regel nicht wahrnehmbar ist. Mit den Festsetzungen werden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-1 der Fassaden der Gebäude im Urbanen Gebiet eingehalten. Maßgeblich sind die im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche L III und L IV sowie die daraus abgeleiteten Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der Lärmuntersuchung. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind einzuhalten. Bei Änderungen der Gebäudekubatur oder der Gebäudeanordnung können sich die Lärmpegelbereiche nochmals ändern. Die genaue Festlegung der Lärmpegelbereiche erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Für die Lärmpegelbereiche I und II werden die erforderlichen Schalldämm-Maße in der Regel bereits durch die üblichen wärmeschutztechnischen Anforderungen an Außenbauteile erreicht. Für Büroräume oder ähnliche, weniger schutzbedürftige Nutzungen können die Anforderungen um 5 dB reduziert werden.

Die weiteren Festsetzungen beziehen sich auf die Organisation der Grundrisse, was dem passiven Lärmschutz dient. Für Schlaf- und Kinderzimmer an Fassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) (Lärmpegelbereiche III und IV) sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern die Räume nicht an ruhigeren Fassaden mit maximal 45 dB(A) angeordnet werden können. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenbauteile nicht wesentlich beeinträchtigen. Der entsprechende Nachweis ist in der jeweiligen Baugenehmigung zu führen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Lage des Gehrechts 1 und 2 ist unverbindlich und mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen. Das Ziel ist die Sicherung der Durchwegung durch das Gebiet jeweils zwischen der Bleichgartenstraße und Hirschbachstraße sowie Max-Eyth-Straße.

5.5 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden, tragen zur Sicherung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Urbanen Gebiets, Sondergebiets und Gewerbegebietes sowie zu einer städtebaulichen Einbindung in das bestehende Stadtbild bei. Dabei sind insbesondere Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, zur Gestaltung von Werbeanlagen und zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

Gestaltung der Gebäude und Dächer

Im Urbanen Gebiet (MU) sind die jeweils obersten Geschosse der Gebäude als zurückgesetzte Staffeldachgeschosse auszubilden. Dabei ist der Rücksprung auf 2 Seiten mit mind. 25 cm auf

mind. 50% der Gebäudelänge, auf der südlichen Gebäudehauptseite mit mind. 2,40 m auszuführen. Technische Anlagen (z.B. Lüftungselemente, Alarmanlagen etc.) sind konzeptionell zu planen und zu integrieren. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von Glas und Solaranlagen nicht zulässig. Durch diese Maßnahmen soll eine Gliederung des Erscheinungsbildes der Gebäude erzeugen, ohne dabei zu einschränkend in die Architektur einzugreifen. Zusätzlich sind Parkhäuser zu mind. 30 % der Fassadenfläche bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterrose usw. oder anderen boden- oder troggebundene Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dadurch kann eine attraktive Gestaltung gewährleistet werden, ohne dass dadurch größere Einschränkungen entstehen.

Bei der Farbgebung der Fassaden sind kahle, ungegliederte Fassaden, glänzende Materialien in großflächiger Anwendung und grelle Farben (z.B. Fassaden aus hellem Aluminium oder leuchtend bunte Farben) nicht zulässig. Dies ermöglicht eine vielfältige Auswahl an Farben und Materialien, ohne das umliegende Stadtgebiet sowie licht- und reflexionssensible Nutzungen wie den Bahnbetrieb negativ zu beeinträchtigen.

Ein weiteres prägendes Gestaltungselement der Gebäude sind die Dächer. Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand Sattel- und Zeltdächer festgesetzt. Dies dient dem Erhalt des bestehenden Ortsbildes und orientiert sich an der Dachgestaltung der angrenzenden Bebauung entlang der Schelmenstraße. Im Bereich des ehemaligen Kesselhauses sind neben Satteldächer zusätzlich Flachdächer zulässig, um bei Neubauten eine bedarfsgerechte und flexible Dachgestaltung zu ermöglichen.

Im weiteren Plangebiet sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zulässig. Dies entspricht den zugrundeliegenden Entwicklungskonzept und ermöglicht eine moderne und flächensparende Bauweise. Dächer, wenn nicht als Terrassen ausgebildet, sind mindestens extensiv zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist von einer Substratstärke von mindestens 15 cm auszugehen. Dies trägt auch zur Reduzierung des schnellen Regenwasserabflusses bei und hat kleinklimatische Vorteile.

Zur Wahrung des Stadtbildes sind Anlagen für die Solarthermie und Photovoltaik hinsichtlich deren Gestaltung und Ausführung im Bebauungsplan geregelt. Dabei sind aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) nur beim Flachdach ($2^\circ < \alpha < 5^\circ$) bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Die Verpflichtung der Dachbegrünung nach B. Ziff. 1.5 und nach Maßgabe der PV-Pflicht-Verordnung besteht weiter. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen (Thermische Solar-kollektoren sowie Photovoltaikmodule) nur in der Neigung der Dachfläche zulässig. Damit können die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung so gut als möglich berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten, thermischen Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodulen nicht zulässig.

Werbeanlagen

Zur Sicherung eines geordneten Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Umgebung, die Verkehrssicherheit und den Bahnbetrieb (Textteil D. Ziff. 6) werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Aufgrund der im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen sind Regelungen erforderlich, um optische Beeinträchtigungen durch eine unkoordinierte Anbringung von Werbeanlagen zu vermeiden. Werbeanlagen sind daher nur an der Stätte der Leistung und ausschließlich an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseite zulässig. Je Leistungsstätte ist nur eine Werbeanlage bis max. 1 m² zulässig. Freistehende bzw. selbstständig ausgebildete Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen nicht über die Trauf- bzw. Brüstungshöhe des 1. OG hinausragen. Weit ausstrahlende oder großflächige Leuchtreklamen sind unzulässig. Zudem dürfen Werbeanlagen weder die Sicht der Verkehrsteilnehmer noch die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen beeinträchtigen. Eine Blend- oder Signalwirkung gegenüber dem Bahnbetrieb ist auszuschließen. Werbeanlagen auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind unzulässig.

Gestaltung von unbebauten Flächen

Weitere Festsetzungen betreffen die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke. Unter

Berücksichtigung des § 9 Abs. 1 LBO BW sind die nicht überbauten Flächen oder mit sonstigen Nutzungen belegten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen zu gestalten. Damit ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses im Plangebiet erreicht werden kann, ist der Versiegelungsgrad der unbebauten Flächen für offene Stellplätze, Feuerwehrezufahrten und -Aufstellflächen, innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sowie sonstige Stauräume und Hofflächen auf höchstens 75% beschränkt und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Gewerbegebiet ist eine Verringerung des Versiegelungsgrades im Bereich betriebsnotwendiger Anlagen wie bspw. Anlieferung des Heizwerks nicht umsetzbar. Dort werden Holzhackschnitzel sowie weitere Güter per Lkw angeliefert, weshalb die Gestaltung dieser Hofflächen abweicht. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht. Damit kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses im Plangebiet erreicht werden. Aus Gründen des Bodenschutzes und der Gestaltung sind zusätzlich Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Pflanzungen mit einer Höhe von max. 1,00 m sowie als Mauern in Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Ausnahmsweise können für Heizwerke Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden, sofern diesen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Hecke vorgelagert wird. Maschen- drahtzäune oder Staketenzäune aus Holz und / oder Metall sind nicht zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 30 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu max. 1,00 m Höhe unter oder über dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Soweit topografisch erforderlich sind zur Einbindung der Baukörper in den Hang Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang der Gebäude ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2 m unter oder über dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Weitere Überschreitungen sind im Einzelfall zulässig, sofern begründet nachgewiesen und mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Abgrabungen auf den dem Hang zugewandten Gebäudeseiten sind nicht zulässig. An der Grenze zu privaten Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unter oder über dem natürlichen Geländeverlauf bis höchstens 30 cm zulässig. Aufgrund der bewegten Topografie gewährleistet die Festsetzung die notwendige Flexibilität bei der Geländemodellierung sowie bei der Einbettung der Gebäude. Gleichzeitig wird eine übermäßige Umformung des Geländes verhindert.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen sind Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dafür sind im Plangebiet grundsätzlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit verpflichtender Dachbegrünung, soweit nicht als Terrasse ausgebildet, mit einer Substratstärke von mind. 15 cm vorgesehen. Zusätzlich ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ein Pufferbehälter mit 25l Volumen je m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s pro 100 m² Dachfläche haben. Die Ableitung des unverschmutzten Dachwassers muss nach der oben beschriebenen Pufferung in den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgen. Dränagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Kellergeschosse sollten wasserundurchlässig ausgebildet werden.

5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten sowie den Anforderungen an eine angemessene Einbindung insbesondere des urbanen Gebiets in das Stadtbild und des Bestandes. Letzteres ist aufgrund der geplanten Gebäudehöhen besonders zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollen durch die grünordnerische Konzeption neue Aufenthaltsqualitäten und Freiräume entstehen, die der umliegenden Bewohnerschaft einen zusätzlichen Mehrwert bieten können. Hinzu kommt der Umgang mit den bestehenden Grünstrukturen am südlichen Rand des Plangebiets sowie im Bereich des Hangs zwischen dem urbanen Gebiet und dem Gewerbe- bzw. Sondergebiet.

Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse sowie der Umgebungsbebauung,
- gute landschaftliche Einbindung des geplanten Baugebiets,

- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Randeingrünung,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung möglicher anfallender Oberflächenwässer,
- artenschutzrechtliche Belange (siehe Anlage „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit integrierter Habitats-/Biotopskartierung“).

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Pflanzgebot für Laubbäume
Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 20 cm betragen. Pro Baum sind mind. 10 m² unversiegelte Fläche oder mind. 12 m³ durchwurzelbares Volumen im Wurzelbereich vorzusehen (Textteil A. Ziff. 16.1 Abs. 1). Die festgesetzten Bäume liegen überwiegend im urbanen Gebiet im Bereich des geplanten Wohnhofs, in dessen Zentrum der zentrale Freiraum der künftigen Bewohner vorgesehen ist. Ergänzend ist die Anpflanzung weiterer Bäume im Bereich des geplanten Quartiersplatzes an der Bleichgartenstraße vorgesehen, um die Freiraumqualität zu erhöhen und den westlichen Eingang des Quartiers gestalterisch zu betonen.
- Pflanzgebot zur Durchgrünung
Im gesamten Plangebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und klimaresilienter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist sich bezüglich Arten, Pflanzgröße und Wurzelbereich an die Ausführung des Textteil A. Ziff. 16.1 Abs. 1 zu halten. Damit wird gewährleistet, dass zusätzliche Bäume gepflanzt werden, die sich an den jeweiligen Anforderungen der Grundstücke orientieren (Textteil A. Ziff. 16.1 Abs 2).
- Unzulässigkeit für nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Textteil A. Ziff. 16.2).
- Standort für die Erhaltung von Einzelbäumen
An den festgesetzten Standorten für die Erhaltung von Einzelbäumen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall und Verlust ist mit gleichartigen Bäumen (Stammumfang mind. 20 cm) nachzupflanzen und diese sind ebenfalls dauerhaft zu unterhalten. Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Das Erhalten von Einzelbäumen sorgt direkt für eine hochwertige Grünstruktur mit einer hohen ökologischen und gestalterischen Qualität (Textteil A. Ziff. 17).
- Standort für die Erhaltung von Gehölzen – Pflanzbindung 1 und 2
Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen muss der vorhandene Bewuchs erhalten und gepflegt werden. Bei Ausfall und Verlust sind gleichartigen Bäumen (Stammumfang mind. 20 cm) nachzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Durch die Pflanzbindung 1 kann im Bereich des Hangs eine kleinteilige innerstädtische Grünstruktur gesichert werden, die sich sowohl positiv auf das städtische Mikroklima auswirken, als auch das Stadtbild in diesem Bereich teilweise bewahren und durch das Wurzelwerk zur Hangsicherung beitragen kann. Durch die Pflanzbindung 2 kann die bestehende Grünstruktur zwischen der geplanten höheren Bebauung im urbanen Gebiet und der angrenzenden Wohnbebauung gesichert werden, die eine wichtige Pufferfunktion übernimmt und einen verträglichen Übergang zwischen den unterschiedlichen Baustrukturen insbesondere der Gebäudehöhen schafft. Besonders zu erhaltende Bäume sind darüber hinaus durch die entsprechende Festsetzung gekennzeichnet (Textteil A. Ziff. 18).
- Die genauen Festsetzungen werden im Laufe des weiteren Verfahren nach Abschluss des Artenschutzgutachtens eingearbeitet.
- Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung – Gehölzrodung (M1)
Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen und somit auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken.
- Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen - Bauzeitenregelung für Arbeiten an der Fassade und Dach (M2)
Abrissarbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit sowie außerhalb der

Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Der zulässige Zeitraum ist daher auf Anfang November bis Ende Februar zu beschränken. Zum Schutz brütender Vögel sowie von Fledermäusen sind Eingriffe in Dach-, Fassaden- und sonstige potenziell als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte geeignete Gebäudestrukturen grundsätzlich durch eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung vorzubereiten und zu überwachen. Vor Beginn der Rückbauarbeiten sind sämtliche betroffenen Dach- und Fassadenbereiche, insbesondere Verblechungen, Holz- und sonstige Fassadenverkleidungen, Rollladenkästen, Attika-, Trauf-, Ortgang- und Firstbereiche sowie zugängliche Spalten und Hohlräume, auf eine aktuelle Nutzung durch Vögel und Fledermäuse zu kontrollieren. Nicht vollständig einsehbare Strukturen sind erforderlichenfalls unter Einsatz geeigneter Hilfsmittel, insbesondere mittels Endoskops, zu untersuchen. Gegebenenfalls ist ein händischer Rückbau von Teilstrukturen vorzusehen. Die fachgutachterliche Kontrolle hat unmittelbar vor dem Eingriff in die jeweilige Struktur zu erfolgen. Dach- und Fassadenarbeiten können gegebenenfalls bereits ab Oktober durchgeführt werden, sofern keine besetzten Vogelbrutplätze, Wochenstuben, Paarungs-, Zwischen- oder sonstige Fledermausquartiere betroffen sind, die relevanten Strukturen vorab kontrolliert wurden und der Rückbau unter ökologischer Baubegleitung erfolgt. Arbeiten im Zeitraum von Anfang März bis Mitte Oktober sind nur zulässig, wenn durch geeignete, zeitnah vor dem Eingriff durchgeführte Kontrollen das Vorhandensein besetzter Nester sowie aktuell genutzter Fledermausquartiere ausgeschlossen wurde. Der Rückbau potenzieller Quartierstrukturen ist in diesem Zeitraum abschnittsweise, vorsichtig und unter unmittelbarer Überwachung der ökologischen Baubegleitung händisch durchzuführen. Werden Fledermäuse, besetzte Vogelnester oder sonstige Hinweise auf eine aktuelle Nutzung festgestellt, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen. Das weitere Vorgehen ist mit der ökologischen Baubegleitung und der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein vorgezogener Ausgleich durch die Installation geeigneter Fledermauskästen sowie Nistkästen für Gebäudebrüter ist entsprechend den vorgesehenen CEF-Maßnahmen (s. Nisthilfen (CEF-Maßnahmen)) sicherzustellen. Die Maßnahme ist als vorgezogene Maßnahme zu planen und muss vor Beginn der Eingriffe vollständig umgesetzt und funktionsfähig sein.

- Schutz der zu erhaltenden Gehölzbereiche (M3)

Die zu erhaltenden Gehölzbereiche sind während den Bauarbeiten (Bauphase 1 & 2) als Tabuzonen auszuweisen (s. Abb. 12 der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung) und vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Es wird empfohlen die Tabuflächen entsprechend kenntlich zu machen, gegebenenfalls durch die Stellung eines stationären Bauzaunes. Der Baumschutz nach DIN-Norm 18920 (2014) sowie die Richtlinie RAS-LP 4 (1999) sind zu berücksichtigen.

- Schutz der Gebäude im Bereich des Areals „Stadtwerke“ während Bauabschnitt 1 (M4)

Neben den Tabuzonen aus Maßnahme M3 sind solange Bauphase 2 nicht startet die Bestandsgebäude im Bereich „Stadtwerke“ (s. Abb. 3 der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung) als Tabuzonen auszuweisen und entsprechend zu berücksichtigen. Es gelten die Hinweise aus Maßnahme M3.

Die versiegelten Parkplatzflächen nord-westlich der Bestandsgebäude können als Materiallager oder für Baustelleneinrichtungsflächen genutzt werden.

- Verzicht auf nächtliche Beleuchtung in der Aktivitätszeit von Fledermäusen während der Bauzeit (M5)

In bislang unbeleuchteten Bereichen mit Bedeutung für Fledermäuse, insbesondere im Bereich der Gehölzstrukturen, ist auf eine Beleuchtung zu verzichten. Außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, das heißt im Zeitraum von November bis März, sind hinsichtlich der Beleuchtung keine Einschränkungen erforderlich.

- Anlagenbedingte Minimierung von Lichtemissionen (M6)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen im Bereich der an das Vorhabengebiet angrenzenden Gehölzstrukturen ist auf eine Beleuchtung dieser Bereiche zu verzichten. Insbesondere eine direkte Ausleuchtung der Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Für die Beleuchtung innerhalb des Vorhabenbereichs, insbesondere Straßen- und Wegebeleuchtung, sind möglichst insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Leuchtmittel mit einem hohen Anteil kurzwelligen blauen oder ultravioletten Lichts im Bereich von 340 bis 440 nm sind zu vermeiden. Statt kaltweißer Leuchtmittel sind warmweiße bis neutralweiße LEDs einzusetzen. Die Abstrahlung der Leuchten ist möglichst gezielt auszurichten und auf ei-

nen Abstrahlwinkel von weniger als 70° zur Vertikalen zu beschränken.

- Ökologische Baubegleitung (M7)

Die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen. Die ökologische Baubegleitung gewährleistet die Umsetzung einer Baumaßnahme oder eines Vorhabens unter Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Fragestellungen, Vorschriften und Bestimmungen. Weiterhin soll eine ökologische Baubegleitung sicherstellen, dass die o.g. Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden, um Beeinträchtigungen oder Schädigungen der streng geschützten Arten zu verhindern. Des Weiteren dokumentiert sie relevante Ereignisse und dient als Ansprechpartner für die Bauleitung, den ausführenden Unternehmen und den Naturschutzbehörden.

- Nisthilfen (CEF-Maßnahmen)

Im Rahmen des Ausgleichs für den Verlust potenzieller Brutplätze ist das fachgerechte Anbringen geeigneter Nistkästen im Geltungsbereich oder dessen unmittelbarer Umgebung vorzusehen.

Halbhöhlen- und Nischenbrüter: Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:3. Empfohlen werden die Nistkastenmodelle „Nisthöhle 1B“ mit einer Fluglochweite von 32 mm, „Nischenbrüterhöhle 1N“ sowie „Halbhöhle 2HW“ der Firma Schwegler oder vergleichbare baugleiche Modelle. Die Anbringung der Nistkästen sollte möglichst bereits im Jahr vor der Baufeldräumung erfolgen, spätestens jedoch bis Ende Januar vor Beginn der Baufeldräumung abgeschlossen sein. Die konkreten Standorte sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen. Vorgesehen sind Standorte an der Hermann-Hesse-Schule sowie der Schiller-Schule.

Haussperlinge: Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:3. Empfohlen wird das Nistkastenmodell „Sperlingkoloniehaus 1SP“ der Firma Schwegler oder ein baugleiches Modell. Die Anbringung der Nistkästen sollte möglichst bereits im Jahr vor der Baufeldräumung erfolgen, spätestens jedoch bis Ende Januar vor Beginn der Baufeldräumung abgeschlossen sein. Die konkreten Standorte sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen. Vorgesehen ist ein Standort an der Hermann-Hesse-Schule.

Umsetzen eines Turmfalken Nistkastens: Der im Rahmen der CEF-Maßnahme zum Bebauungsplan „Stadtoval“ (2017) auf dem Dach des Hallenbades installierte Nistkasten für Turmfalken ist im Geltungsbereich oder in dessen unmittelbarer Umgebung neu zu verorten. Die Umsetzung des Nistkastens sollte möglichst bereits im Jahr vor der Baufeldräumung erfolgen, spätestens jedoch bis Ende Januar vor Beginn der Baufeldräumung abgeschlossen sein. Der konkrete Standort ist in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen. Vorgesehen ist ein Standort auf Flurstück 696.

Anbringen von Nistkästen für Fledermäuse

Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:5. Empfohlen wird eine Kombination der Nistkastenmodelle „Kleinfledermaushöhle 3FN“, „Fledermaushöhle 1FD für Kleinfledermäuse“, „Fledermausflachkasten 1FF“ und „Fledermaus-Winterquartier 1WQ“ der Firma Schwegler oder vergleichbarer baugleicher Modelle. Es sind mindestens 3 Kästen des Modelles 1WQ vorzusehen (Überwinterungsquartiere für potentielle Umsiedlungen während der Abbrucharbeiten). Das Anbringen der Nistkästen sollte im günstigen Fall im Vorjahr vor Baufeldräumung durchgeführt werden, spätestens jedoch vor Ende Januar vor der Baufeldräumung. Die Überwinterungskästen sind zwingend vor dem Beginn der Abrissarbeiten zu installieren. Die konkreten Standorte sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen. Vorgesehen sind Standorte im Umfeld der Maßnahme, insbesondere an Bäumen im zu erhaltenden Gehölzbestand, sowie im Bereich der Hermann-Hesse-Schule.

- Fassadenbegrünung

Fassadenflächen von Parkhäusern sind bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterrose usw. oder anderen boden- oder troggebundene Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (mindestens jeweils 30 % der Wandfläche). Dadurch werden auch an sichtbaren Gebäudeteilen gründerische Maßnahmen umgesetzt (Textteil B. Ziff. 1.2).

- Begrünung von Dächern

Die Flach- und flachgeneigten Dächer sind zur Reduzierung der versiegelten Flächen und zur Reduzierung klimatischer Aufheizungseffekte mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine

- Substratstärke von mindestens 15 cm zzgl. Drainageschicht vorzusehen (z.B. mit Schillergras, Zittergras, Mauerpfeffer, Leimkraut, Wiesenknopf o.ä.) und zu unterhalten (Textteil B. Ziff. 1.5).
- Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen
Offene Stellplätze, Feuerwehrezufahrten und -Aufstellflächen, innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sowie sonstige Stauräume und Hofflächen dürfen höchstens auf 75 % der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen. Ausgenommen hiervon sind nur Belagsflächen, welche durch wassergefährdende Stoffe den Boden verunreinigen können (Textteil B. Ziff. 3.1).
 - Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke
Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht (Textteil B. Ziff. 3.2).
 - Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen (Textteil B. Ziff. 3.3).

Durch die Festsetzungen und Maßnahmen werden die bestehenden Grünstrukturen und Freiräume im Plangebiet gesichert und weiterentwickelt. Neuanpflanzungen von Bäumen sind insbesondere im Bereich des geplanten Wohnhofs sowie des Quartiersplatzes vorgesehen. Die Sicherung der vorhandenen Strukturen trägt sowohl zur Einbindung des Gebiets in die Nachbarschaft als auch zur Erfüllung innerstädtischer Funktionen, wie der Verbesserung des Mikroklimas sowie dem Schutz von Flora und Fauna, bei.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil und auf die Darstellung der Umweltauswirkungen unter Kapitel 6 dieser Begründung hingewiesen.

5.7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Die anschließende Flächenbilanz zeigt die Veränderungen zwischen den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie dem Bestand und der hier vorgesehenen Planung.

FLÄCHENBILANZ	BESTAND		PLANUNG	
	ha	%	ha	%
GESAMTFLÄCHE (brutto)	2,53	100	2,53	100
GE-Fläche	0	0	0,48	19
MU-Fläche	0	0	0,86	34
SO-Fläche	0	0	0,38	15
Fläche für Versorgungsanlage: Gaswerk / Elektrizität	0,92	36	0,07	2
Flächen für öffentliche Zwecke: Hallenbad	0,86	34	0	0
Verkehrsfläche	0,14	6	0,14	6
Grünfläche	0,61	24	0,6	24

Die Tabelle zeigt, dass unter Berücksichtigung der gesetzlichen und planungsrechtlichen Grundlagen, die bisher überwiegend gemischt genutzten Flächen als Urbanes Gebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet ausgewiesen werden sollen. Die in der Umgebung bestehenden Verkehrsflächen werden sich nicht verändern. Im Hinblick auf die Grünflächen bestehen bisher keine planungsrechtlichen Vorgaben. Im Bestand könnten also weitaus mehr Flächen überbaut sein, als dies tatsächlich der Fall ist. Durch den Bebauungsplan können diese Grünflächen nun in entsprechendem Umfang dauerhaft gesichert werden und mittels der weiteren grünordnerischen Festsetzungen auch über die bebaubaren Flächen ergänzt werden. Dabei sind die zulässigen Dächer zu begrünen. Stellplätze sowie Zufahrten usw. sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Planung setzt damit einerseits die Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und andererseits die Vorgaben für eine ökologisch verträgliche Siedlungsentwicklung um.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist hinsichtlich der Unterschreitung des Schwellenwertes von

20.000 m² auszuweisender Grundfläche möglich. Die geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche ergeben, bezogen auf das Plangebiet keine nennenswerte Erhöhung der möglichen Grundfläche. Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich. Dies ist möglich, wenn durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) vorliegen. Der Bebauungsplan ermöglicht keine Vorhaben die einer UVP-Pflicht, sondern solche, die einer standortbezogenen Einzelfallvorprüfpflicht nach § 7 Abs. 2 UVPG bzw. Anlage 1 UVPG Punkte 1.2.1 und 1.2.2 („mit ‘S’ gekennzeichnete“) unterliegen. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung der Bestandsnutzung und bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen aus dem Lärmgutachten sowie gängiger technischer Standards zu Reduzierung von Luftschadstoff-Emissionen ist davon auszugehen, dass die Anlagen die Vorgaben einer standortbezogenen Einzelfallvorprüfpflicht erfüllen. Gemäß den hier vorliegenden Voraussetzungen sind mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten wären, im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzulegen.

6.1 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Das Plangebiet ist bisher vorwiegend durch das ehemalige Gaswerk der Stadtwerke Aalen, angrenzende Parkplatzfläche sowie das ehemalige Hallenbad geprägt. Untergeordnet bestehen zudem noch Wohnnutzungen entlang der Schelmenstraße sowie das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Aalen. Aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der ausgeprägten Versiegelung der Außenbereichsflächen ist die Artenvielfalt insgesamt reduziert. Lediglich für Brutvögel und Fledermäuse sind in geringem Umfang nutzbare Habitate vorhanden. Der Hangbereich zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets stellt eine wichtige Freifläche mit teilweise altem Baumbestand dar. Das Umfeld des Plangebiets ist durch Wohnnutzungen, Schulen, das Finanzamt, die Bahninfrastruktur sowie das angrenzende Stadt oval geprägt.

Zur Bestandssituation wird weiter noch auf die Ausführungen in Kap. 4.0 verwiesen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen wurde ein Fachgutachten eingeholt. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch keine abschließenden Aussagen zum Eingriffsumfang vorlagen, wurde zunächst ein Zwischenbericht erstellt. Die Bewertung erfolgt vorsorglich im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung, bei der alle nachgewiesenen und potenziellen Habitatstrukturen als besetzt angenommen werden. So können mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bereits im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. In dem Zwischenbericht wurden die Artengruppen Säuger, Europäische Vogelarten, Reptilien, Amphibien, Insekten, Mollusken sowie Pflanzen und Rundmäuler und Fische abgeprüft. An den Gebäuden bestehen für Fledermäuse potenzielle Spalten- und Tagesquartiere, beispielsweise hinter Blechverkleidungen, Abdeckungen oder in Rollladenkästen. Wochenstuben sowie Überwinterungsquartiere können aufgrund der Gebäude- und Fassadenstrukturen jedoch weitgehend ausgeschlossen werden. Im Rahmen der im Jahr 2026 durchgeführten Übersichtsbegehung wurden zudem keine geeigneten Zugänge zu den Luftschutzstollen oder Verbindungsgängen festgestellt. Weitere potenzielle Fledermausquartiere konnten im Gehölzbestand des Untersuchungsgebietes in Form von Rindenablösungen und Baumhöhlen nachgewiesen werden. Der Abriss der Gebäude führt unter Umständen zu artenschutzrechtlichen Konflikten, weshalb entsprechende Ruhezeiten einzuhalten und Ersatzquartiere für Höhlenbrüter und Fledermäuse zu exponieren sind.

Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind Brutvorkommen von europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (zzgl. Rote Liste Arten; ab Arten der Vorwarnliste) nicht gänzlich auszuschließen. Insbesondere für Gebäude-, Gehölz- und Freibrüter sind Habitatspotentiale auf dem Untersuchungsgebiet vorhanden. Ein Brutvorkommen von Bodenbrütern ist nicht zu erwarten. Für Reptilien bestehen im Plangebiet, ebenso wie für Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Mollusken sowie Rundmäuler und Fische keine potenziellen Habitate, ein Vorkommen von

FFH-Arten wie der Zauneidechse kann aufgrund der innerörtlichen Lage und der Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen werden. Die vorhandene Flora ist anthropogen überprägt und relativ artenarm. Durch großflächige Versiegelung bestehen ohnehin kaum Freiflächen, auf denen sich Vegetation ausbilden kann. Ein Vorkommen von FFH-Arten kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden

Auf die Ausführungen in Kapitel 1.2.3 wird verwiesen. Bodenfunktionswerte sind hinsichtlich der Lage im Innenbereich nicht vorhanden. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist versiegelt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass in diesen Bereichen auch keine Bodenfunktionen mehr erfüllt werden. Auch die Garten- bzw. kleine Grünflächenbereiche und bewachsene Hangkante sind aufgrund ihrer Nutzung vorbelastet und die Böden weisen kein nennenswertes Potenzial auf. Damit wird insgesamt deutlich, dass der Boden aufgrund der Vorbelastungen nur eine sehr geringe Qualität hat.

Schutzgut Wasser

Da das Gelände für die bestehenden Nutzungen auf unterschiedlichem Niveau, aber weitgehend eingeebnet wurde und die vollversiegelten Bereiche des Bodens kein Wasser für die Versickerung durchlassen, ist bei Extrem-Wetterlagen ein relativ hoher Anfall von Oberflächenwasser zu erwarten. Grundwasser steht aufgrund der Nähe zum Gewässer ebenfalls an und der Pegel kann sich im Zuge von Hochwasserereignissen auch stark erhöhen. Der Boden fällt aber als Ausgleichskörper oder Filter für Niederschlagswasser aus.

Schutzgut Klima / Luft

Für die Klimawerte von Aalen ergeben sich folgende Zahlen:

- jährliche Mitteltemperatur 9,9 °C (Deutschland 8,2 °C)
- Anzahl der Sonnenstunden ca. 1.800 pro Jahr (Deutschland 1550 Stunden pro Jahr)
- jährliche Niederschlagsmenge ca. 810 mm.

Das Plangebiet liegt im Kernstadtbereich von Aalen. Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet in den Bereichen auf unterschiedlichem Niveau, aber bis auf die Hangkante vollständig eingeebnet und weitestgehend versiegelt. Hinsichtlich der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches sowie seiner Größe ist das Plangebiet für die Kalt- und Frischluftproduktion nicht von Bedeutung. Aufgrund des konstanten Warmluftabflusses durch den unweit vorbeifließenden Hirschbach bzw. dessen Tallage, ist die luftklimatische Situation aber relativ günstig. Hinzu kommt die bewachsene Hangkante, die im gesamtstädtischen Kontext zwar nur einen geringen Einfluss auf die Kalt- und Frischluftproduktion hat, im Zusammenspiel mit anderen kleinen innerstädtischen Grünflächen jedoch zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen kann. Insbesondere kann sie dazu beitragen, Wärmeinseln in Bereichen mit hohem Versiegelungsgrad zu mildern. Vor diesem Hintergrund erscheint ihr Erhalt sinnvoll.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Aalen, sodass hier das Stadtbild mit innerörtlichen Grünstrukturen das Landschaftsbild als Schutzgut ersetzt. Auf die Ausführungen in Kapitel 4.0 wird verwiesen. Der Bereich des ehemaligen Hallenbads übernimmt aufgrund seiner Höhenlage und der solitären Bauweise zusammen mit dem angrenzenden Finanzamt eine prägende Funktion für das Stadtbild im Osten Aalens sowie im Umfeld des Bahnhofs. Auch die bis zu 6-geschossige, exponiert gelegenen Wohngebäude am Rönenberg tragen wesentlich zur Stadtbildprägung dieses Stadtteils bei. Das ehemalige Gaswerk im nördlichen Teil des Plangebiets ist derzeit durch eine brachliegende Fläche gekennzeichnet, die aktuell als Parkplatz genutzt wird. Darüber hinaus wird der Bereich durch drei Gebäude entlang der Hirschbach- bzw. Schelmenstraße sowie durch das alte Kesselhaus mit dem bestehenden Schornstein geprägt. Hinzu kommt die Infrastruktureinrichtungen wie Straßen- und Bahntrassen sowie die beiden Schulen und das Finanzamt das Gebiet. Anthropogene Einflüsse sind somit allgegenwärtig und führen zu einer entsprechenden Vorbelastung dieses Schutzguts.

Sonstige Schutzgüter

Regionalplanerische Belange sind unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht betroffen.

6.2 KONFLIKTANALYSE

6.2.1 SCHUTZGÜTER

Es muss allgemein angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens und den grundsätzlichen Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, vorhandene innerörtlichen Potenziale einer nachhaltigen Bebaubarkeit und Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung. Erschließungsanlagen sind nur im Bestand an die neuen Baumöglichkeiten anzupassen und ohne Landschaftsverbrauch kann hier zusätzlicher Siedlungsraum für die hohe Nachfrage nach Wohnen, Gewerbeflächen, Dienstleistungsangeboten usw. in unmittelbarer Zentrumsnähe geschaffen werden. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergeben sich durch die Planung insgesamt nur geringe Veränderungen für die Belange der Umwelt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG können nur für die Gruppe der Fledermäuse und Vögel nicht ausgeschlossen werden. Daher sind zum naturschutzrechtlichen Ausgleich entsprechende Maßnahmen im Plangebiet bzw. dessen Umgebung bspw. an städtischen Gebäuden wie den Schulen zu exponieren (Textteil D. Ziff. 9). Ergänzend sind Nisthilfen für Vögel im unmittelbaren Umgriff des Gebiets aufzuhängen (Textteil D. Ziff. 9). Damit können Verbotstatbestände vermieden werden. Für alle übrigen Tiergruppen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG von vornherein ausgeschlossen werden.

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzungen der Flächen sind hinsichtlich der Biotopstruktur nur geringfügige Verluste durch den Entfall untergeordneter Gehölze zu erwarten. Hierdurch werden aber keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut hervorgerufen.

Sonstige Schutzgüter

Für das Schutzgut Boden in Verbindung mit dem Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen, da das Plangebiet im Bestand weitgehend versiegelt ist und sich an diesem Zustand zwar ein wenig, aber im Grundsatz nichts Wesentliches ändern wird. Unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des flächensparenden Bauens wird den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB aber vorbildlich Rechnung getragen. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, Flach- und flachgeneigte Dächer von Gebäuden sind zu begrünen. Durch diese Festsetzungen zur Reduzierung des Vollversiegelungsgrades sowie die Sicherung des bewachsenen Hangbereichs können sich zumindest in Teilbereichen Vegetationsinseln entwickeln und das anfallende Oberflächenwasser kann auf diesen Flächen gepuffert werden.

Aufgrund der relativ geringen Plangebietsgröße sowie der bestehenden intensiven Nutzung, der umgebenden Bebauung und der bereits bestehenden versiegelten Flächen finden wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima nicht statt.

Die geplante Bebauung im Bereich des ehemaligen Hallenbads wird das bestehende Stadtbild teilweise neu prägen. Zwar erreichen die vorgesehenen Gebäude größere Höhen, wirken jedoch durch ihre aufgelockerte Anordnung weniger massiv als der großvolumige und farblich markante Baukörper des früheren Hallenbads. Zudem ist mit den exponiert gelegenen Wohngebäuden am Röttenberg bereits eine vergleichbare Baustruktur in diesem Stadtbereich vorhanden. Im Bereich des ehemaligen Gaswerks ist darüber hinaus mit dem erforderlichen Schornstein ein weiterer städtebaulicher Hochpunkt vorgesehen. Vergleichbare technische Hochpunkte bestehen im Stadtgebiet bereits, etwa in Form des Fernsehturms. Nicht zuletzt führt die Bebauung der derzeit brachliegenden, als Parkplatz genutzten Fläche im nördlichen Teil des Plangebiets zu einer städtebaulichen Aufwertung. Die entsprechenden Festsetzungen zur Fassadengestaltung soll dabei eine attraktive Außenwirkung sichern. Das Plangebiet selbst wird im jetzigen Bestand nicht für die Naherholung genutzt. Durch eine grünordnerische Gestaltung der innen liegenden Bereiche und eine städtebauliche Aufwertung kann sich im Hinblick auf die Erholungsfunktion gegebenenfalls eine Verbesserung ergeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Dachbegrünungen bei Flachdächern und nur Teilversiegelung von offenen Stellplätzen, Zufahrten usw. tragen zu einer positiven Entwicklung zur Begrenzung der Flächenversiegelung bei. Die zulässigen neuen Gebäude beeinträchtigen aufgrund ihrer Struktur sowie Längen- und Höhenbeschränkung die Durchlüftung des Gebiets im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich. Klimaökologisch wirksame Luftaustauschprozesse im Nahbereich des Plangebiets sind nicht beeinträchtigt, zumal die Frischluftleit-

bahn des Hirschbaches nicht unterbrochen oder verändert wird.

Die Belange des Schutzgutes Mensch und Gesundheit werden unter Berücksichtigung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässigen Nutzung, der umgebenden Bebauung sowie der Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Aalen und zum Hauptbahnhof berücksichtigt. Erhebliche Belastungen, die über das allgemein ortsübliche Maß hinausgehen, sind infolge der Planung nicht zu erwarten. Siehe hierzu auch die folgenden Kapitel der Begründung.

6.2.2 IMMISSIONEN

Lärmimmissionen

Gemäß der Festsetzung der geplanten urbanen Bebauung als Urbanes Gebiet (MU) sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Schallschutz im Städtebau) heranzuziehen. Nutzungsorientiert sieht die TA-Lärm für ein „Urbanes Gebiet“ folgende Richtwerte vor: 63 dB(A), tags und 45 dB(A), nachts. Hinsichtlich des Gewerbelärms werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl tagsüber als auch nachts deutlich (≥ 6 dB(A)) unterschritten. Die von der Heizzentrale und dem Parkhaus ausgehenden Immissionsbeiträge sind daher als nicht relevant einzustufen. Auch die Straßenverkehrslärmimmissionen bleiben im gesamten Untersuchungsgebiet unter den maßgeblichen Orientierungswerten. Beim Schienenverkehrslärm werden die Anforderungen tagsüber vollständig eingehalten. In der Nacht kommt es lediglich an einer Fassadenposition zu einer geringfügigen Überschreitung um 1 dB(A), die schalltechnisch als unerheblich bewertet wird.

Es wird auf die „Lärmuntersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm“ vom Büro BERNARD Gruppe ZT GmbH, die der Begründung beigelegt ist, verwiesen.

6.2.3 VERKEHR

Je Wohneinheit kann von ca. 2,4 Einwohnern ausgegangen werden, sodass im Gebiet bis zu 365 neue Bürgerinnen und Bürger wohnen werden. Von diesen werden im Schnitt 3,5 Wege am Tag zurückgelegt. Aufgrund der Lage (Innenstadt- und Bahnhofsnähe, gute ÖPNV- und Radanbindung) liegt der Anteil der Wege mit dem MIV (motorisierter Individualverkehr) bei max. 50%. Unter weiterer Berücksichtigung von Besucher- und Lieferverkehren entstehen somit durch die Wohnnutzung ca. 420 Fahrten am Tag. Mit den Verkehren der öffentlichen Stellplatznutzung (ca. 280 Kfz/24h) werden 720 Fahrten am Tag erwartet. Auf den Flächen gibt es Bestandsnutzungen, die verkehrsrelevant sind. Das Hallenbad hat am Normalwerktag ca. 250 Kfz/24h erzeugt und der bestehende Parkplatz wird von ca. 350 Fahrzeugen am Tag befahren. Werden die 600 Kfz/24h im Bestand den Neunutzungen gegenübergestellt, entstehen nur ca. 120 Kfz/24h zusätzlich. Die zusätzlichen Fahrten können im Straßennetz sowie an den relevanten Zu- und Abfahrten und Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden. Aufgrund der Neunutzungen entstehen keine zusätzlichen Behinderungen oder Beeinträchtigungen.

Es wird auf das „Verkehrsgutachten Hallenbad- und Gaskesselareal Aalen“ vom Büro BERNARD Gruppe ZT GmbH, die der Begründung beigelegt ist, verwiesen.

6.2.3 FERNWIRKUNG

Im Hinblick auf die Fernwirkung wird die geplante Bebauung insbesondere im Bereich des Urbanen Gebiets aufgrund der exponierten Lage das Stadtbild in Teilbereichen neu definieren. Zwar erreichen die vorgesehenen Gebäude größere Höhen, aufgrund ihrer aufgelockerten Anordnung und geringeren Gebäudelängen treten sie im Stadtbild jedoch weniger massiv in Erscheinung als der großvolumige und farblich prägnante Baukörper des früheren Hallenbads. Auch im weiteren Stadtraum sind mit den exponiert gelegenen Wohngebäuden am Röttenberg bereits vergleichbare bauliche Höhenentwicklungen vorhanden, sodass sich die geplanten Strukturen in das bestehende Höhenprofil einfügen kann. Im Bereich des ehemaligen Gaswerks wird mit dem vorgesehenen Schornstein ein weiterer, aus der Fernwirkung wahrnehmbarer städtebaulicher Hochpunkt ergänzt. Vergleichbare technische Hochpunkte sind im Stadtgebiet bereits vorhanden, wie etwa der Fernsehturm, der das Stadtbild ebenfalls prägt. Das geplante Parkhaus auf der derzeit brachliegenden und als Parkplatz genutzten Fläche trägt darüber hinaus, in Verbindung mit den Festsetzungen zur Fassadengestaltung zu einer insgesamt geordneten und aufgewerteten Fernwirkung bei.

6.2.4 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet besteht das Kulturdenkmal Hirschbachstraße 14, Verwaltungsgebäude des städti-

schen Gaswerkes (Kulturdenkmal nach §2 DSchG). An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Vor 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.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 25 (Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird verwiesen. Das Kulturdenkmal ist in den Planunterlagen gekennzeichnet und planungsrechtlich gesichert. Eine Erhaltung des Gebäudes kann dadurch auf Ebene der Bauleitplanung gewährleistet werden. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die angedachten Festsetzungen im Grundsatz mit den Belangen der Denkmalpflege gut vereinbar und keine Zielkonflikte ersichtlich sind.

6.2.4 SONSTIGES

Im gekennzeichneten Bereich des Plangebiets befinden sich Altlasten am Altstandort AS Hirschbachstr. 14 auf den Flst. 3266/1, westl. Teil 3266/10, 3266/11, 3266/12 und 3266/13 mit dem Handlungsbedarf B (Belassen) mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz im Bodenschutzkataster, da dort von 1865 bis 1966 ein Gaswerk betrieben wurde. Bei verschiedenen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Gruben nicht vollständig geleert wurden und dort neben Bauschutt noch Teermasse/Teerölphase vorhanden ist. Die aus der ungesättigten Bodenzone entnommenen Bodenproben wiesen für PAK, Cyanid, BTEX deutlich erhöhte Konzentrationen auf. Auf dem Grundstück bzw. in den Gruben liegt ein hohes Schadstoffpotential in der ungesättigten Bodenzone vor. Der anstehende Tonstein stellt jedoch eine Barriere dar, der den Schadstofftransport nach unten verhindert. Nachdem bei den Untersuchungen kein Grundwasser angetroffen wurde, ist davon auszugehen, dass die Verunreinigungen lokal begrenzt sind und zu keiner Grundwassergefährdung führen. Auf den Grundstücken befinden sich dennoch massive Feststoffbelastungen, die zu hohen Entsorgungskosten führen können. Als weiterer Handlungsbedarf wurde deshalb B (Belassen) mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz festgelegt. Aus Vorsorgegründen wurde empfohlen, die Fläche zu versiegeln, um zu verhindern, dass der Bereich um die Gruben durch austretenden Niederschlagswasser weiter verunreinigt wird. Vor einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung sind ergänzende Untersuchungen erforderlich. Werden im Zuge der weiteren Planung oder der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zugeführt werden.

Nach den im Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorliegenden Unterlagen existieren im Planungsgebiet unterirdische Stollenanlagen (Luftschutzzollen/ Pionierstollen). Die Stollen wurde 1996 dem ehemaligen Landesbergamt im Rahmen der Erfassung stillgelegter Bergwerke und sonstiger künstlicher Hohlräume von der Stadt Aalen gemeldet. Zum derzeitigen Zustand der unterirdischen Anlagen liegen dem LGRB keine Informationen vor. 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).

Es wird auf die „Gefahrenanalyse zur ehemaligen Luftschutzzollenanlage „Hirschbachstollen“ nach Aktenlage“ der Firma TABERG Ingenieure GmbH und die „Baugrunderkundung mit Gründungsberatung“ der Firma BFI Zeiser GmbH & Co. KG verwiesen.

Die Gefahrenanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Ende 1944 angelegten Stollen unter dem Galgenberg nach heutigem Kenntnisstand ausreichend standsicher sind. Ein

Tagesbruch im Bereich der geplanten Wohnbebauung wird nicht erwartet. Für den Bau von Gebäuden auf dem nördlichen Baufeld des Urbanen Gebiets sollten mögliche Setzungen durch eine geeignete Gründung berücksichtigt werden. Da nicht abschließend geklärt ist, ob alle in den Plänen dargestellten Stollen tatsächlich gebaut wurden, können ergänzende Erkundungsbohrungen (z.B. Vollbohrungen westlich zum Auffinden der Stollenauffahrungen) sinnvoll sein. Das südliche Baufeld des Urbanen Gebiets sowie die Bebauung im Bereich des ehemaligen Gaswerks sind von den Stollen nicht betroffen.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Aktivierung einer innerörtlichen Potentialfläche mit Unternutzung,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauchs durch flächensparende Entwicklung des Gebiets,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen,
- Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenerporiger Beläge bei Stellplätzen und ihren Zufahrten. Damit erfolgt eine Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und eine verbesserte Verdunstung des Oberflächenwassers,
- Erforderlichkeit der Begrünung von Flachdächern und teilweise Gebäudefassaden als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- gute Durchgrünung durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote und -bindungen,
- Möglichkeiten zur Nutzung von regenerativen Energien wie z.B. Sonnenenergie,
- Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zur Anbringung von Nisthilfen und Fledermausquartieren als Ausgleich für den Verlust von Habitaten durch Gebäudeabbrüche.

Mit der Planung erfolgen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung. Die Kriterien des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind erfüllt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Aalen ist das Plangebiet enthalten. Das Schmutzwasser ist an die bestehende Mischkanalisation anzuschließen. Ansonsten sind nach derzeitigen Erkenntnissen Kanalauswechslungen oder Umverlegungen unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung im Innenbereich nicht erforderlich. Grundsätzlich ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. A. 1.3.1, B.1.5, B.3) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Für nicht begrünte Dächer ist eine Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 25l je m² angeschlossener Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,15 l/s pro 100 m² Dachfläche vorzusehen. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Verminderung der Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge geleistet werden. Der jeweilige Nachweis ist in den Entwässerungsgesuchen zu den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Wasserleitungsnetz der Stadt erfolgen. Dies gilt auch für die Versorgung mit Strom, Gas und für die Verkabelungen mit Fernmeldeeinrichtungen. Dennoch sind zur Stromversorgung im Gebiet weitere Transformatoren erforderlich, die im Plangebiet erstellt werden müssen. Zu prüfen ist zudem, ob der Wasserdruck in allen Gebäuden ausreichend gewährleistet werden kann. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist auch aus gestalterischen Gründen, besonders im Hinblick auf die zu erwartende Standortqualität und das Ortsbild, sinnvoll.

Es ist zu berücksichtigen, dass das Flurstück 3266/10 als Fläche für Ver- und Entsorgung im FNP dargestellt und ein zentraler Standort für die leitungsgebundenen Wärmeversorgung geplant ist.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Durch den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB wird die Möglichkeit geschaffen, eine innerörtliche Potential- bzw. Nachverdichtungsfläche in der Kernstadt von Aalen zu aktivieren und eine angemessene und verdichtete Bebauung mit guter Durchgrünung in Innenstadtnähe zu schaffen. Dabei werden ein Urbanes Gebiet im Süden, ein Sondergebiet zur Unterbringung eines Parkhauses im Nordwesten und ein Gewerbegebiet im Nordosten des Plangebietes ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die bereits bestehenden Straßen in der Umgebung. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,53 ha.

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von etwa 20 m zwischen dem Hochpunkt im Südosten und dem Tiefpunkt im Norden auf. Das Geländegefälle ist durch einen markanten Geländesprung geprägt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets sieht das städtebauliche und architektonische Konzept 5 Punkthäuser vor, die überwiegend Wohnnutzung aufweisen. Die geplanten Gebäudehöhen sind aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten und der optimalen Ausnutzung der Bauflächen in Kombination mit Flachdächern vorgesehen. Der Stellplatzbedarf des Urbanen Gebiets soll größtenteils über das im Sondergebiet vorgesehene Parkhaus gedeckt werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, durch das Parkhaus zusätzliche öffentliche Stellplätze für die Kernstadt bereitzustellen. Das festgesetzte Gewerbegebiet umfasst die Flächen des ehemaligen Gaswerks der Stadtwerke Aalen, die künftig ein Heizwerk zur Fernwärmeversorgung auf der Fläche planen.

Die Belange der Umwelt werden unter Berücksichtigung der Schaffung von Bauflächen im Rahmen einer Innenentwicklung nicht erheblich beeinträchtigt. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt, die möglichen Konflikte lassen sich durch verhältnismäßig einfache Maßnahmen kompensieren, die im Bebauungsplan entsprechend definiert sind. Ansonsten entstehen durch die Planung keine wesentlichen Konflikte. Entsprechende Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, zur Vernetzung mit dem angrenzenden Stadtgebiet sowie die Durchsetzung einer klaren städtebaulichen Linie tragen dazu bei, dass das Plangebiet eine ortsbildverträgliche und angemessen verdichtete Bebauung erhält.

9.0 LISTE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e. V	Netze ODR GmbH
Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO)	OVA Omnibus-Verkehr Aalen
Beck + Schubert GmbH & Co. KG	Regierungspräsidium Stuttgart • Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz • Landwirtschaft • Straßenplanung
CSG GmbH	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalschutzpflege Ref. 84.2 Operative Archäologie
Deutsche Bahn Netz AG	Regional-Bus-Stuttgart GmbH RBS
Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest	Regionalverband Ostwürttemberg
Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe/ Stuttgart	Stadt Aalen • Amt für Bürgerservice und öffentliche Ordnung (30) • Klimabeirat

	• Beirat von Menschen mit Behinderung (BmB) • SWA Stadtwerke Aalen GmbH • Freiwillige Feuerwehr Aalen
GOA Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH	TransnetBW
Handwerkskammer Ulm	Vodafone BW GmbH
IHK Ostwürttemberg	Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW
Landratsamt Ostalbkreis • Baurecht und Naturschutz • Landwirtschaft • Wasserwirtschaft • Umwelt und Gewerbeaufsicht • Verkehr	