



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

---

### „SDZ-GELÄNDE“

IM PLANBEREICH 03-06  
PLAN NR. 03-06/10

Verfahren gemäß § 13a BauGB

ANERKANNT: STADT AALEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 29.09.2026

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

## INHALTSVERZEICHNIS

|            |                                                               |           |
|------------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.0</b> | <b>PLANGEBIET</b>                                             | <b>4</b>  |
| 1.1        | ALLGEMEINES                                                   | 4         |
| 1.2        | STANDORT                                                      | 5         |
| <b>2.0</b> | <b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>                                | <b>5</b>  |
| <b>3.0</b> | <b>RECHTSVERHÄLTNISSE</b>                                     | <b>7</b>  |
| 3.1        | REGIONALPLAN OSTWÜRTTEMBERG                                   | 7         |
| 3.2        | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)                                     | 8         |
| 3.3        | BEBAUUNGSPLÄNE                                                | 9         |
| 3.4        | SONSTIGE FACHPLANUNGEN                                        | 10        |
| <b>4.0</b> | <b>BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES</b> | <b>11</b> |
| <b>5.0</b> | <b>ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG</b>                              | <b>13</b> |
| 5.1        | ALLGEMEINES/STÄDTEBAULICHES KONZEPT                           | 13        |
| 5.2        | FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS & ALTERNATIVENPRÜFUNG                  | 16        |
| 5.3        | ERSCHLIESSUNG / VERKEHR                                       | 16        |
| 5.4        | FESTSETZUNGEN                                                 | 17        |
| 5.5        | SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO                | 20        |
| 5.6        | GRÜNORDNUNG                                                   | 23        |
| 5.7        | STÄDTEBAULICHE DATEN                                          | 26        |
| <b>6.0</b> | <b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE</b>                      | <b>26</b> |
| 6.1        | BESTANDSBEWERTUNG                                             | 26        |
| 6.2        | KONFLIKTANALYSE                                               | 28        |
| 6.3        | MAßNAHMEN                                                     | 30        |
| <b>7.0</b> | <b>VER- UND ENTSORGUNG</b>                                    | <b>31</b> |
| <b>8.0</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG</b>                                        | <b>31</b> |
| <b>9.0</b> | <b>LISTE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>     | <b>32</b> |

## 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. 69.150 Einwohner (Stand 2023). 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. 28.000 Einwohner und bildet zusammen mit den Stadtbezirken Wasseraalfingen, 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 Teilorte Himmlingen und Hirschhof.

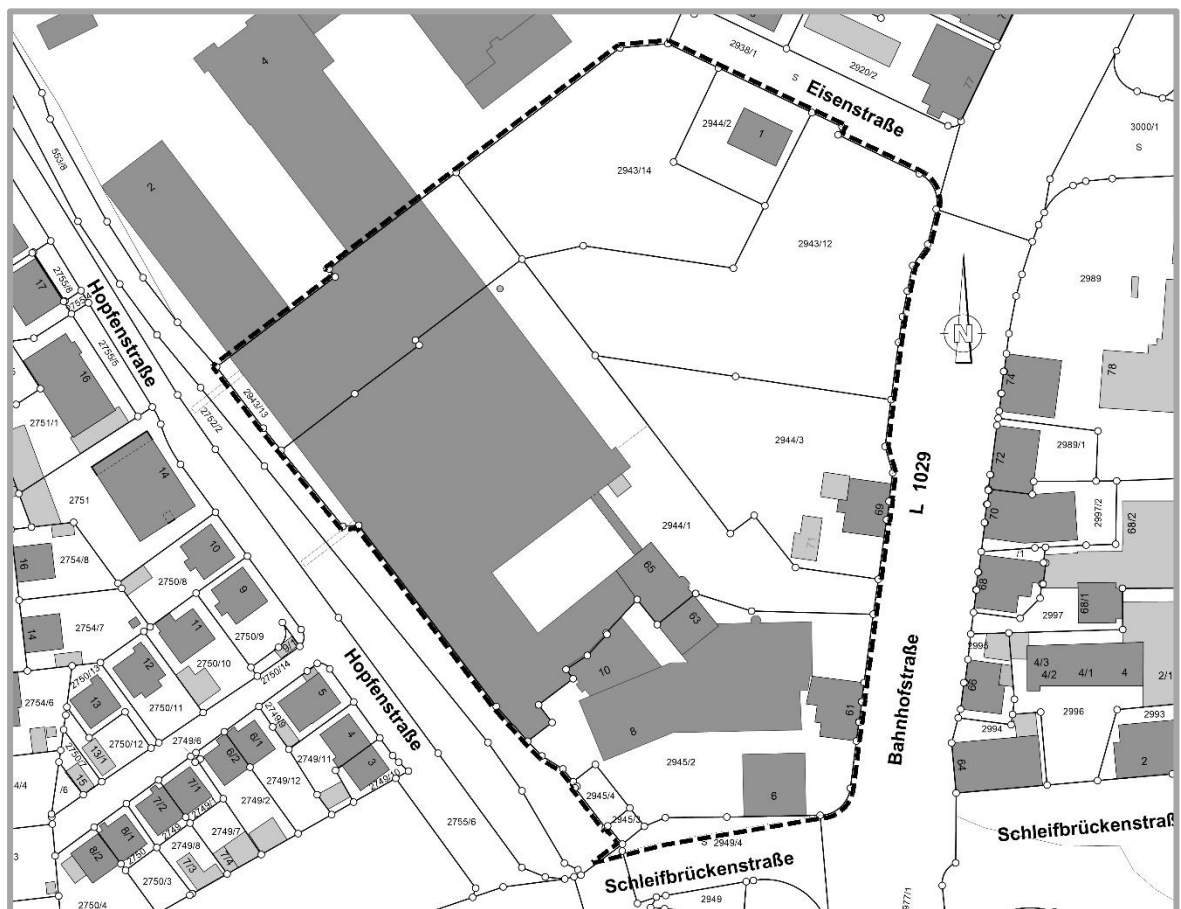


Bild 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

## 1.2 STANDORT

### 1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet gehört zum nördlichen Kernstadtbereich und befindet sich ca. 1 km Luftlinie nördlich des Rathauses, zwischen der Bahnhofstraße, der Eisenstraße, der Schleifbrückenstraße und dem Kocher. Etwa 100 m östlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Aalen - Crailsheim, mit größeren Gleisanlagen und weiteren Bahnnutzungen im Umfeld. Nordwestlich befindet sich der Bauhof der Stadt Aalen sowie weitere gewerbliche Nutzungen und ein Wertstoffhof der GOA. Nordöstlich der Eisenstraße entwickelt sich das Quartier zu einer urbanen Nutzungen, östlich der Bahnhofstraße bestehen bereits gemischte Nutzungen. Westlich des Kochers befindet sich zunächst Wohnbebauung, weiter westlich jedoch auch größeres Gewerbe. In Richtung Süden befindet sich im Anschluss ebenfalls gemischte Bebauung, bzw. der Stadtgarten als öffentliche Grünfläche bindet an die Schleifbrückenstraße an. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 425,00 m ü.NN im Bereich des Kochers und etwa 427,25 m ü.NN im Bereich Bahnhofstraße.

### 1.2.2 TOPOGRAPHIE

Innerhalb des Plangebiets bestehen Höhenunterschiede von etwa 2,25 m zwischen dem Hochpunkt im Nordosten und dem Tiefpunkt im Westen. Die Flächen wurden aber für die jeweilige Grundstücksnutzung weitgehend eingeebnet und zu größeren Teilen vollversiegelt. Das natürliche Gefälle würde hier ca. 1,4 % betragen. Lediglich entlang der Eisenstraße ist dieses aber noch annäherungsweise erkennbar.

### 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 2943/12, 2943/13, 2943/14, 2944/1, 2944/2, 2945/2, 2945/4 und 2945/5 sowie Teilflächen des Flurstücks 2949/4 (Schleifbrückenstraße) der Flur 0 der Gemarkung Aalen. Siehe dazu den Übersichtsplan auf Seite 4. Die Flächen des Plangebiets sind mit Ausnahme des Flurstücks 2949/4 in Privateigentum.

### 1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

|                |                                    |             |
|----------------|------------------------------------|-------------|
| Bruttofläche   |                                    | ca. 1,81 ha |
| <i>Bestand</i> | Gewerbliche Flächen                | ca. 1,53 ha |
|                | Flächen für Gemeinbedarf (geplant) | ca. 0,21 ha |
|                | Wohnbaufläche                      | ca. 0,07 ha |
| <i>Planung</i> | Urbanes Gebiet                     | ca. 1,76 ha |
|                | Private Grünflächen                | ca. 0,04 ha |
|                | Versorgungsflächen                 | ca. 0,01 ha |

## 2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Aalen hat aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage am Albtrauf und der sehr guten Verkehrsanbindungen grundsätzlich eine hohe Standortqualität für Wohnansiedlungen. Durch die zahlreichen ortsansässigen Betriebe mit teilweise hohem Bedarf an qualifizierten Fachkräften und der steigenden Zahl an Studierenden ergibt sich zudem eine hohe Nachfrage nach stadtnahem und qualitativ hochwertigem Wohnraum. Innerhalb der Kernstadt lassen sich aber kaum

noch Freiflächen für Baugebiete ausweisen. Daher bietet sich eine urban verdichtete Entwicklung auf untergenutzten Flächen oder an Konversionsstandorten an.

Seit Jahren ist die Stadt Aalen sehr intensiv um die Aktivierung von Baulücken bemüht, um den wichtigen im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu nutzen (§ 1a BauGB), umzusetzen. Viele ökonomische, ökologische und sozial-gesellschaftliche Gründe sprechen für eine Nutzung von unbebauten, konversionsfähigen oder nur geringfügig genutzten Grundstücken, bzw. Baulücken im Innenbereich. So wurde bereits im Jahr 2009/2010 ein digitales Baulandkataster im GIS erstellt, das auch für die Öffentlichkeit über das Internet zugänglich ist. Das Baulandkataster beinhaltet unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke, bzw. Baulücken innerhalb der bebauten Siedlungsflächen (für Wohnen, Gewerbe und gemischte Bauflächen), soweit die Eigentümer einer Veröffentlichung der Baulücke nicht widersprochen haben.

Zusätzlich wurde im Jahr 2016 die Stelle der Innenentwicklungsmanagerin für zwei Jahre vom Land Baden-Württemberg im Förderprogramm „Flächen gewinnen“ gefördert. Durch die in der Folge unbefristet geschaffene Stelle hat sich die Stadt Aalen klar zur Innenentwicklung bekannt. Durch die Innenentwicklungsmanagerin können ganz unterschiedliche Themen, aber vor allem die Öffentlichkeitsarbeit gezielt gestaltet werden, um in der Bevölkerung ein anhaltendes Bewusstsein für Innenentwicklung zu schaffen.

Mit dem städtischen Förderprogramm „Flächen gewINNEN für Aalen“ werden ergänzend seit 2017 vor allem private Investitionen in den Bestand gefördert, konkret werden Bauherinnen und Bauherren unterstützt, die Wohngebäude mit Baujahr vor 1980 umfassend modernisieren, Dachgeschosse ausbauen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen (neuer Förderschwerpunkt seit 2022) oder ehemals landwirtschaftliche Gebäude abbrechen, um an dieser Stelle neuen Wohnraum zu schaffen. Zusätzlich kann ein Ökobonus gewährt werden, um nachhaltige Projekte hervorzuheben. Zur Finanzierung des Innenentwicklungsfonds wird beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken im Außenbereich eine Innenentwicklungsumlage erhoben. Insgesamt werden durch das städtische Förderprogramm somit positive Anreize für die Innenentwicklung und negative Anreize bei der Außenentwicklung gesetzt, um den weiteren Flächenverbrauch zu reduzieren.

Um die Innenentwicklung in Aalen noch weiter voranzubringen hat sich die Stadt Aalen in den Jahren 2017 bis 2019 am Modellvorhaben „Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen in wachsenden Kommunen – Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements“ erfolgreich beworben. Die Stadt Aalen war somit eine von bundesweit acht Kommunen, die anhand praktischer Beispiele unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten zur Gewinnung und Aktivierung von Potenzialen in der Innenentwicklung erprobt haben. In Aalen lag hierbei der Fokus auf der Öffentlichkeitsarbeit, bspw. wurden bei einem Schulprojekt künftige Bauherrengenerationen informiert, über Veranstaltungen für Fachleute wurden weitere Schwerpunkte im Bereich der Innenentwicklung gesetzt. Ergänzend wurde das Baulandkataster ausgewertet und evaluiert und das Thema Innenentwicklung zieht sich wie ein roter Faden durch das gesamtstädtische, räumliche Entwicklungskonzept (ISEK -Attraktives Aalen 2030), welches unterschiedliche Themenfelder wie Wohnen und Versorgung, Landschaft und Freiraum, Kultur, Tourismus und Image sowie Bildung, Wissenschaft und Innovation umfasst. Nicht nur in der baulichen Innenentwicklung, sondern auch in grünplanerischen und infrastrukturellen Projekten finden die Gedanken der Innenentwicklung Berücksichtigung.

Ziel all dieser Programme und Maßnahmen ist es, das vorhandene Potential verstärkt als Bauland zu aktivieren und potentiellen Bauherren, Architekten, Immobilienfirmen etc. die Suche nach geeigneten Baugrundstücken zu erleichtern. Gezielt werden auch Eigentümer größerer Flächen angesprochen. Seither wurden etliche Bebauungspläne der Innenentwicklung, auch für relativ kleine Flächen, zur Rechtskraft gebracht, um bestehende Flächen besser auszunutzen und Baurecht herzustellen.

In den letzten Jahren sind dabei nicht nur die städtischen Baugebiete „Stadt oval“ in Aalen und „Maiergasse“ in Wasseralfingen realisiert worden, sondern auch diverse private Vorhaben, beispielsweise im Bereich Schleifbrückenstraße, Ecke Friedhofstraße und Bischof-Fischer-Straße, Areal Markuskirche oder Zehntscheuergasse in Unterkochen sind einer Verdichtung oder Nachnutzung zugeführt worden. Weitere größere Entwicklungen laufen aktuell im Union-Areal oder im Bereich des Triumph-Standortes.

Die Stadt Aalen ist derzeit bestrebt verschiedene Quartiere entlang der Bahnhofstraße städtebaulich neu zu ordnen und als Erweiterung des Innenstadtbereichs weiterzuentwickeln. Hierzu zählt auch das Plangebiet, welches später eine städtebauliche Symbiose aus verdichteter urbaner Bebauung und qualitativ hochwertigen innerstädtischen Grünflächen, in diesem Fall dem Stadtgarten, herstellen wird. Dabei soll die verkehrsgünstige Lage und die Nähe zur Innenstadt genutzt werden, um auch im Gebiet eine urbane Nachverdichtung zu ermöglichen und die Quartiersstruktur langfristig aufzuwerten. Die momentan untergenutzten innerstädtischen Flächen sollen entsprechend den Zielen einer urbanen Nutzung vorwiegend für Wohnraum genutzt werden, aber auch Flächen für Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie usw. sollen bereitgestellt werden. Die bisher geltenden baurechtlichen Vorgaben reichen allerdings nicht aus, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu steuern. Der Bebauungsplan „SDZ-Areal“ 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 2010 der Region Ostwürttemberg liegt Aalen gemäß dem Landesentwicklungsplan im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum und ist als Mittelzentrum eingestuft. Unter dem Aspekt, dass die Region kein Oberzentrum aufweist, übernimmt die Stadt gemeinsam mit den drei übrigen Mittelzentren Schwäbisch Gmünd, Heidenheim und Ellwangen teilweise auch Versorgungsfunktionen eines Oberzentrums (siehe Plansatz PS 2.1.1). Der Raum Aalen hat ca. 129.000 Einwohner und besteht aus den Städten und Gemeinden Aalen, Abtsgmünd, Bopfingen, Essingen, Hüttlingen, Lauchheim, Kirchheim am Ries, Neresheim, Oberkochen, Riesbürg und Westhausen. Weiter liegt die Stadt im Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen, die auch die verkehrliche Bedeutung der Stadt dokumentieren.

Die Kernstadt von Aalen mit ihren zentralörtlichen Versorgungsfunktionen ist dabei als Siedlungsbereich ausgewiesen, der durch eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnenwanderung oder Außenwanderungsgewinne gestärkt werden soll. Das Plangebiet selbst ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als bestehende Gewerbebebauung und nur im Bereich der Bahnhofstraße als wichtige Verkehrsachse ausgewiesen. Diese sind auch in der Umgebung mit den Achsen für die Schiene und den Autoverkehr dargestellt. In gewisser Entfernung nördlich ist das Symbol für eine geplante Abfallbehandlungsanlage (GOA-Sammelplatz) eingetragen. Sonstige regionalplanerische Vorgaben bestehen nicht. Siehe dazu auch Bild 2.

Der Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist zwischenzeitlich fortgeschrieben und genehmigt. Im neuen Regionalplan sind die Flächen des Plangebiets weiterhin überwiegend als bestehende Gewerbeflächen ausgewiesen. Allerdings ist auch eine Teilfläche im Bereich Bahnhofstraße als bestehende Wohngebietsfläche eingetragen. Die wichtigen Verkehrsachsen des Umfelds, insbesondere die Bahnhofstraße, sind in ihrer Darstellung unverändert, der Standort der Abfallbehandlungsanlage wird nicht mehr aufgeführt. Ferner ist die Stadt Aalen natürlich weiterhin als Siedlungsschwerpunkt definiert. Siehe dazu auch Bild 3.

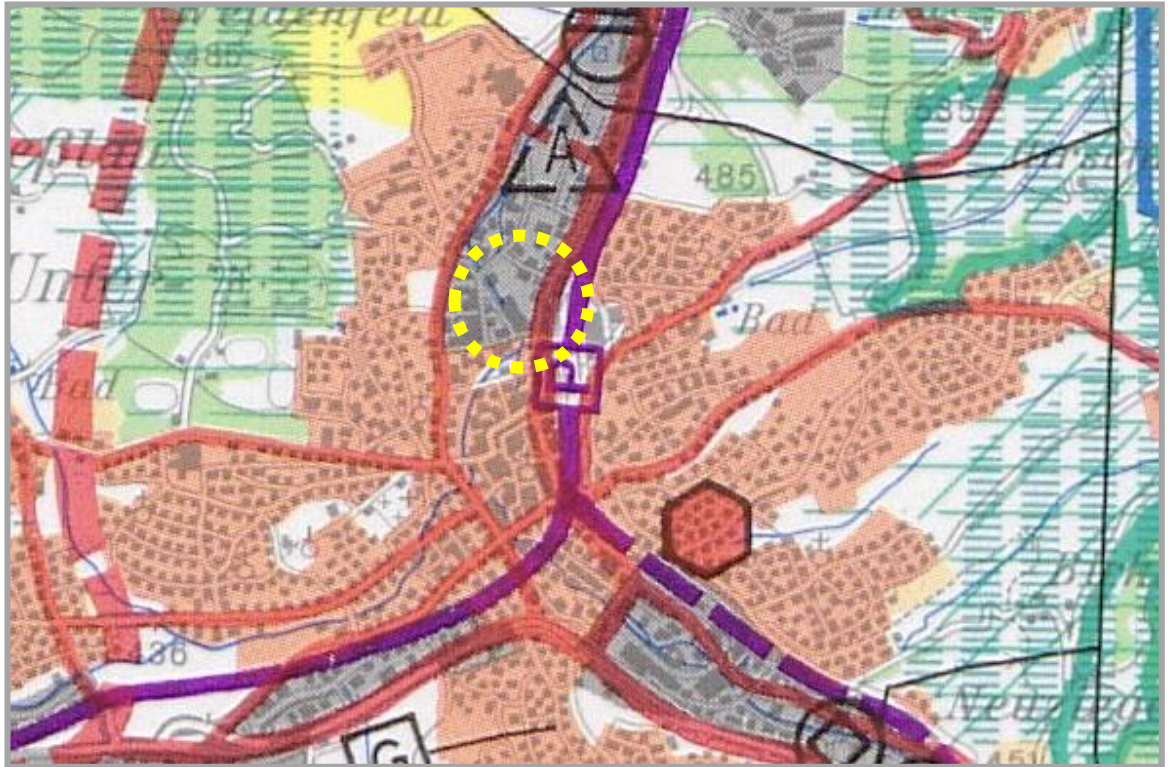


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan, unmaßstäblich

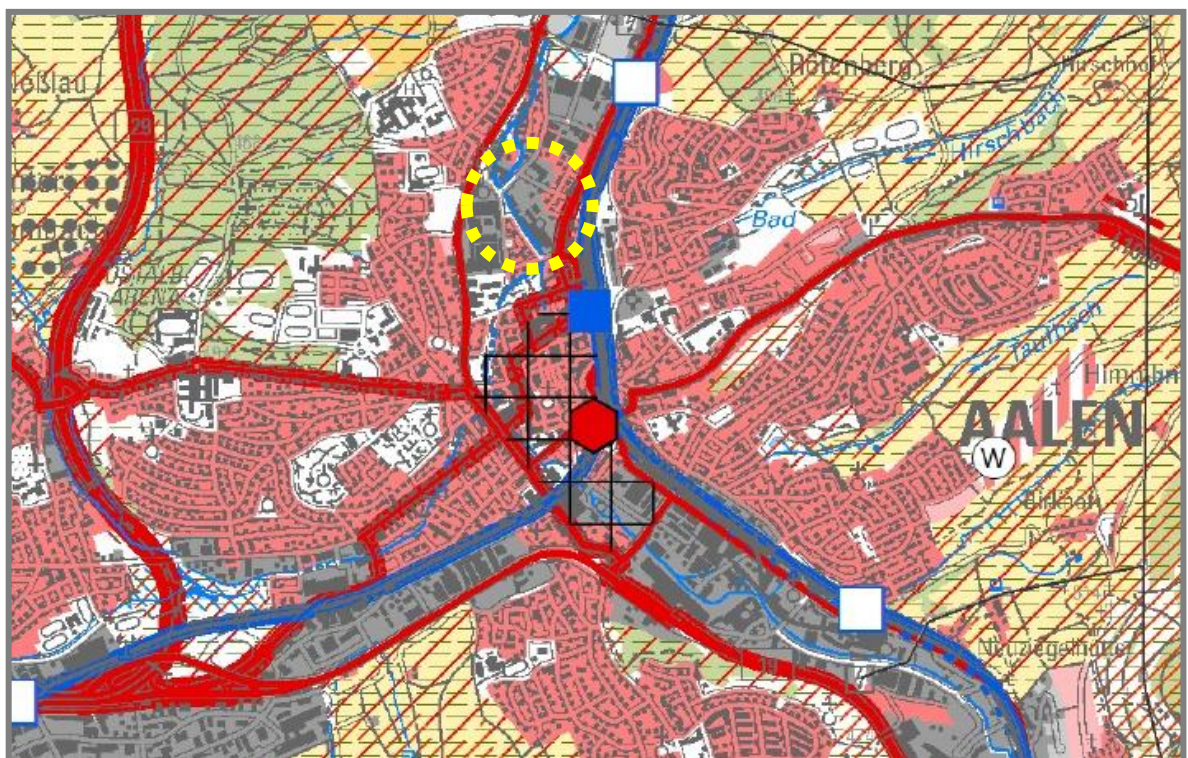


Bild 3: Ausschnitt Regionalplan-Fortschreibung, unmaßstäblich

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Stadt Aalen besteht der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) der „Verwaltungsgemeinschaft Aalen“ (Aalen - Essingen - Hüttlingen) mit seinem integrierten Landschaftsplan, rechts-  
wirksam 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:

- Mischgebietsfläche bestehend.

Das Umfeld des Plangebiets ist wie folgt dargestellt:

- nordwestlich angrenzend Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof,
- nordöstlich, östlich und südöstlich angrenzend Mischgebietsfläche bestehend,
- südwestlich angrenzend Wasser- und Grünflächen des Kochers sowie des Stadtgartens, weiter südwestlich Verkehrs- und Mischgebietsflächen.

#### *Einordnung in die Vorbereitende Bauleitplanung*

Der geplante Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist als aus diesem entwickelte Planung anzusehen (siehe Bild 4 unten).

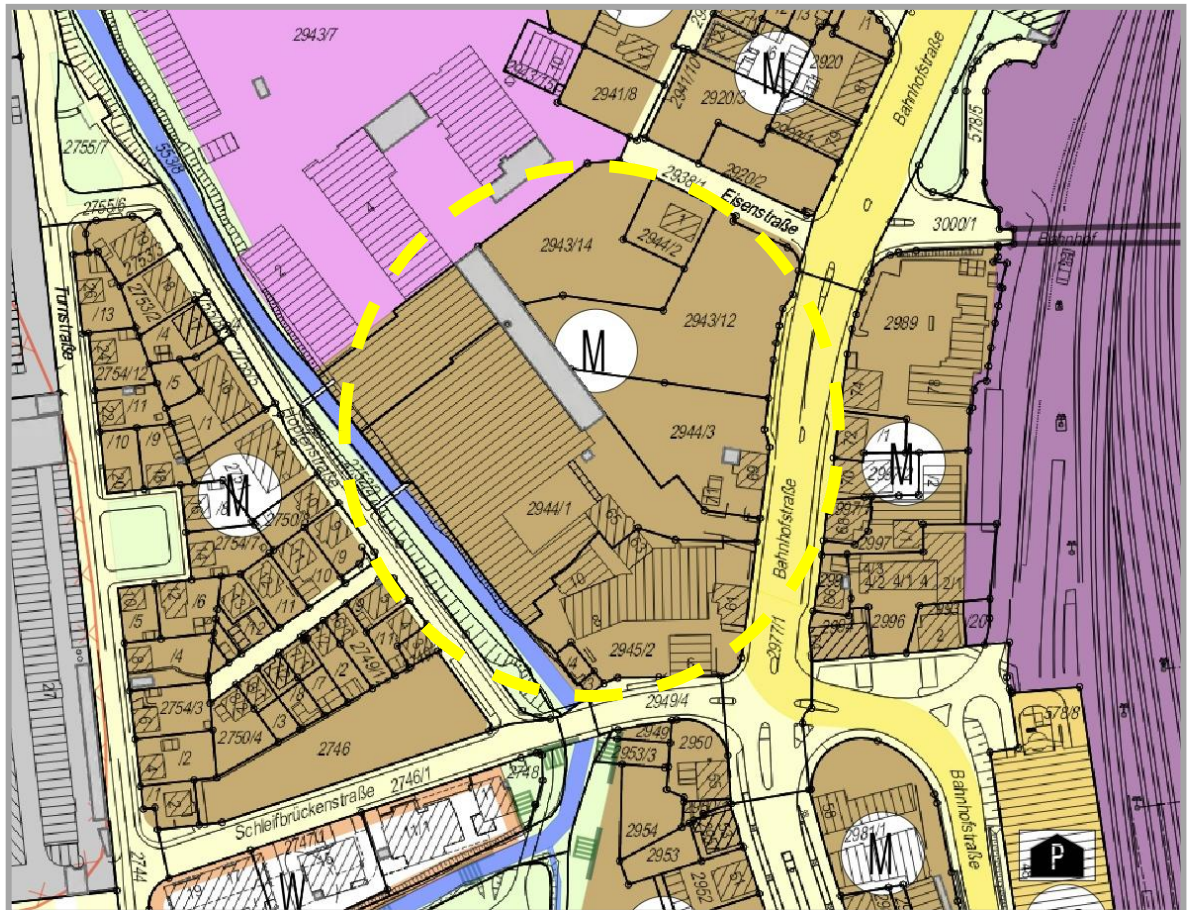


Bild 4: Ausschnitt FNP unmaßstäblich

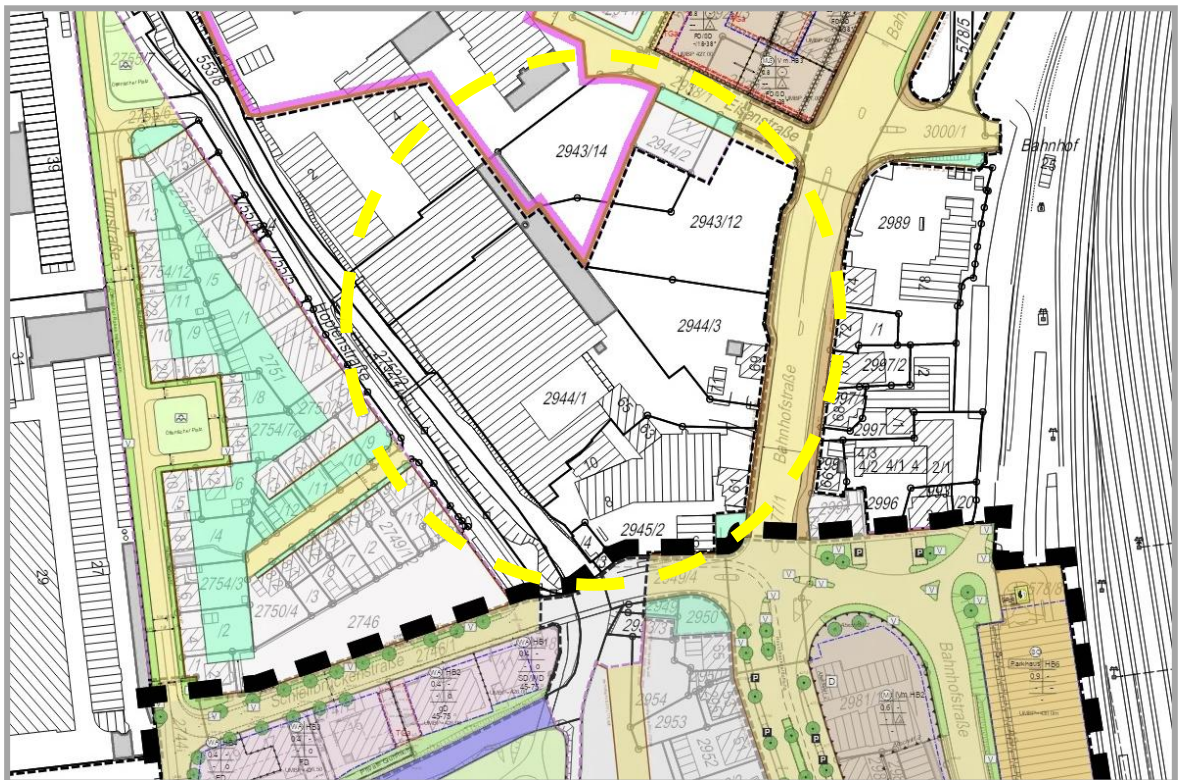
Durch diese Planung ermöglicht die Stadt Aalen die Ausweisung neuer urbaner Baumöglichkeiten zur Schaffung von dringend benötigtem Wohn- und Gewerberaum. Durch die Ausweisung als Urbanes Gebiet mit erhöhter baulicher Dichte wird somit den städtebaulichen Zielen des Mittelzentrums Aalen im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung entsprochen.

### 3.3 BEBAUUNGSPÄNE

Der weit überwiegende Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Bebauungsplanes 01-02-AA zur teilweisen Aufhebung der Ortsbausatzung für Aalen, rechtsverbindlich seit dem 17.08.1989, wobei die Ortsbausatzung von 1960 noch gilt. Aufgrund des Alters der Ortsbausatzung fehlen in diesem Bereich flächenhaft verbindliche Darstellungen in einem Lageplan. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass für Teilflächen der Flst. 2943/12 und 2943/14 eine geplante Fläche für Gemeinbedarf zur Erweiterung des städtischen Bauhofs dargestellt ist. Diese mögliche Nutzung auf den Teilflächen wird aber nicht weiterverfolgt. Teilflächen der Flurstücke 2943/12 und 2944/2 sind zudem Teil des Bebauungsplanes III-06/3 „Industriegebiet-Nord 1960“ im Bereich des nördlichen Stadtgebiets, rechtskräftig seit dem 04.11.1961. Durch den Bebauungsplan 03-06,

rechtsverbindlich seit dem 24.10.1985, wurde die Festsetzung Industriegebiet allerdings aufgehoben. Insgesamt sind für diese Bereiche neben Verkehrsflächen und überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen somit keine weiteren planungsrechtlichen Vorgaben definiert.

Die genannten Bebauungspläne umfassen auch überwiegend die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen der Gewerbe- und Mischgebiete sowie der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen. Nordöstlich wurde in jüngerer Zeit (rv. 09.10.2024) der Bebauungsplan Nr. 03-06/11 „Änderung Quartier zwischen Bahnhofstraße, Eisenstraße, Oesterleinstraße und Gerbersstraße“ rechtskräftig, der angrenzend ein urbanes Gebiet mit unterschiedlichen Geschossigkeiten, Gebäudehöhen und Dachformen definiert. Südlich schließt sich zudem der Bebauungsplan Nr. 01-03/11 „Nördliche Bahnhofstraße zwischen ZOB und Curfeßstraße“ an, welcher seit 01.04.2015 rechtsverbindlich ist. Dort sind neben umfangreichen Verkehrsflächen insbesondere gemischte Bauflächen entlang der Bahnhofstraße mit 3 bis 4 Vollgeschossen in unterschiedlicher Bauweise sowie ein Sondergebiet für ein Parkhaus festgesetzt. Im Umfeld bestehen mit gewissen Abständen zudem zahlreiche weitere Bebauungspläne, wie es für die Kernstadt typisch ist.



Für das gesamte Plangebiet bestehen keine Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes. Der Hirschbach als Gewässer 2. Ordnung ist allerdings im Mündungsbereich zum Kocher als verdoltes Gewässer teilweise im Plangebiet und durch die Nähe zum Kocher ist dessen Gewässerstrandstreifen im Plangebiet zu beachten. Weiterhin besteht aufgrund der Nähe zum Bahnhof und auf Grundlage der historischen Luftbildauswertung die Gefahr von Kampfmitteln im Geltungsbereich.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich auf den Flurstücken 2943/13 und 2944/1 der Altstandort „Bahnhofstraße 65“ und auf dem Flurstück 2945/2 der Altstandort „Bahnhofstraße 61+63, Schleifbrückenstraße 6-10“. Letzter ist auf die dort ehemals ansässige Firma Drahtstiftfabrik Simon / Kettenschmied zurückzuführen, welche dort langjährigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hatte. Dieser Altstandort ist mit dem Handlungsbedarf B (Belassen) versehen. Auf den Altstandort „Bahnhofstraße 65“ gibt es erst durch die Umbauarbeiten am Bauhof Hinweise für eine Grundwasserverunreinigung, die ebenfalls auf die Fabrik Simon / Kettenschmied zurückzuführen ist. Der genaue Schadensherd ist derzeit noch nicht bekannt, weshalb hier der Handlungsbedarf DU (Daueruntersuchung) angeführt ist und derzeit ein Grundwassermonitoring läuft. Der Altstandort „Bahnhofstraße 75 a, b“ auf Flst. 2943/12 ist bereits mit dem Status A (Ausscheiden / Archivieren) versehen und hat sich daher nicht als Altlast bestätigt oder ist ausgeräumt worden.

Auf Flurstück 2944/3 befindet sich bereits im Bestand ein Trafo-Standort der Stadtwerke Aalen und es sind für alle Bestandsgebäude Hausanschlüsse zur Ver- und Entsorgung, teilweise über längere Strecken im Plangebiet verlegt. Es wird auf die Ausführungen unter Kap. 7.0 verwiesen. Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

#### 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES



Bild 6: Luftbild, unmaßstäblich

*Bestand innerhalb des Geltungsbereiches*

Das Plangebiet wird von drei Seiten von Verkehrsflächen umschlossen. Die Bahnhofstraße stellt dabei die wichtigste Verkehrsachse dar und verbindet das Quartier mit der Innenstadt von Aalen bzw. in nördlicher Richtung mit Wasseralfingen und ist derzeit mit einer Bruttobreite von ca. 25 m, also zwei Fahrstreifen in Richtung Innenstadt, einer in Richtung Wasseralfingen und zwei Linksabbiegespuren und beidseitig begleitenden Gehwegen ausgeprägt. Die Schleifbrückenstraße stellt die Verbindung zwischen der Bahnhofstraße und dem Gartenstadtareal zwischen Turnstraße und Hopfenstraße sowie zu den Gewerbeflächen entlang der Friedrichstraße her und ist aufgrund der gewerblichen Nutzung mit einer Fahrbahnbreite von ca. 8,50 m sowie ebenfalls beidseitigen Gehwegen ausgeprägt. Die Eisenstraße hat nur untergeordnete Erschließungsfunktionen und dient lediglich für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Die westliche Grenze des Plangebiets stellt der Kocher dar, der hier als Gewässer II. Ordnung ausgewiesen ist. Innerhalb dieser Grenzen befindet sich der Kern des SDZ-Areals mit dem ehemaligen Druckereigebäude als größtem und markantestem Bauwerk. Das Gebäude ist weitgehend in dreigeschossiger Bauweise mit Flachdach erstellt, Richtung Norden ergänzt aber noch ein Staffageschoss diesen Baukörper. Dazu kommen weitere, teilweise sehr großzügige Dachaufbauten und angebaute Treppenhäuser, die die Dachlandschaft des Gebäudes stark zerrüttet. Das Druckereigebäude ist mit verschiedenen Zwischenbauten zudem an einige ältere Bestandsgebäude von Vorgängerfirmen in diesem Areal verbunden. Die älteren Gebäude sind mit Satteldach ausgeprägt und teilweise auf drei Vollgeschosse aufgestockt, ansonsten zweigeschossig. Im Übergang zur Bahnhofstraße befindet sich ein eingeschossiges Pförtnergebäude mit Flachdach, das den Gebäudekomplex abschließt. Auf südlicher Seite an diesen Komplex anschließend bestehen weitere eingeschossige gewerbliche Gebäude mit einer abgewandelten Sheddachform sowie am Eck von Bahnhofstraße und Schleifbrückenstraße auch ein dreigeschossiger älterer Gewerbebau mit flachem Satteldach. Diese Gebäude sind über die Schleifbrückenstraße erschlossen, wo auch ein abgeschränkter Parkplatz besteht. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zudem noch drei weitere Einzelgebäude unterschiedlichen Alters. Eines an der Eisenstraße mit zwei Vollgeschossen und einem steilen Satteldach, dass in der Vergangenheit noch als Wohnhaus diente und etwa aus der 1960er Jahren stammt. Zwei weitere an der Bahnhofstraße, ebenfalls mit Satteldächern versehen, aber mit unterschiedlichen Baujahren und Geschossigkeiten. Während das Gebäude Bahnhofstraße 69 einen typischen Klinkerbau der in Aalen noch teils erhaltenen Eisenbahnergebäude darstellt und zweigeschossig mit angebautem Treppenhaus erstellt wurde, ist das Gebäude Bahnhofstraße 61 dreigeschossig und mehrfach umgebaut bzw. es sind großzügige Anbauten vorgenommen worden.

Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich ein größeres Trafogebäude und weitere kleinere Nebenanlagen, wie ein überdachter Fahrradstellplatz, eine Litfaßsäule, Plakatafeln usw. sowie ein großzügiger Parkplatz für Mitarbeiter der Firmen auf dem Gelände. In der südwestlichsten Ecke des Plangebiets mündet zudem der Hirschbach verdolt in den Kocher.

Schließlich sind auch noch verschiedene Grünstrukturen im Geltungsbereich zu finden, die aber allesamt stark anthropogen geprägt als Straßenbegleitgrün, Eingrünung des Parkplatzes oder ruderalisierte Vegetation am Kocher fungieren. Dennoch sind einige Bäume mit größerem Stammumfang vorhanden.

*Bestand außerhalb des Geltungsbereiches*

Außerhalb des Plangebiets schließt sich im Norden ein kleines Quartier mit gemischter Bebauung an, dass derzeit teilweise umgebaut wird. Bisher hat sich dort eine unterschiedliche Baustruktur entwickelt. Entlang der Bahnhofstraße stellt das Gebäude Nr. 79 den größten Baukörper dar, wobei zwischen dem Ursprungsgebäude an der Straße mit 3½ Geschossen und Satteldach und dem späteren Anbau mit 3 Geschossen und flachem Satteldach unterschieden werden muss. Das Gebäude Bahnhofstraße 81 hat 2½ Geschosse und ein Satteldach und wird neben Wohnzwecken auch gewerblich als Autohandel genutzt. Entlang der Oesterleinstraße werden die Gebäude zu Wohnzwecken genutzt und weisen relativ einheitlich 2½ Geschosse und Satteldächer auf. Das Gebäude Gerberstraße 14 hat 1½ Geschosse und ein Satteldach und ursprünglich auch eine Backsteinfassade, die aber durch ein Schieferdach und weitere Fassadenumgestaltungen überprägt wird. Das Gebäude Gerberstraße 12 hat aufgrund des sehr steil geneigten Satteldachs 3½ Geschosse und fällt durch die Dachform aktuell etwas aus dem städtebaulichen

Gesamtbild des Quartiers. Das Gebäude wird zu Wohnzwecken, aber auch gewerblich genutzt und hat ebenfalls einen größeren Anbau sowie hinter liegend einen Garagenhof.

In östlicher Richtung schließen sich an die Bahnhofstraße größere Gleisanlagen des Bahnhofs Aalen sowie ein Veranstaltungszentrum und gewerbliche Nutzungen an. In Richtung Westen schließt sich Gewerbebebauung bzw. der Bauhof der Stadt Aalen an. Ebenfalls westlich, aber schon auf der anderen Seite des Kochers besteht ein weiteres kleines Wohnquartier, dass im Stil einer Gartenstadt mit vorwiegend kleinen Gebäuden mit einem Vollgeschoss und steilem Satteldach auf Grundstücken mit größerem Gartenanteil zwischen der Turn- und der Hopfenstraße angelegt ist.

Südlich der Schleifbrückenstraße setzt sich entlang der Bahnhofstraße die dort typische historische Bebauung fort, wobei das derzeitige Postareal zukünftig ebenfalls einem Wandel unterzogen werden soll. Dort soll der sich ebenfalls südlich anschließende Stadtgarten als öffentliche Grünfläche erweitert werden. Südwestlich an der Schleifbrückenstraße besteht bereits moderne verdichtete Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen und Flachdächern.

## 5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

### 5.1 ALLGEMEINES/STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung dringend erforderlicher urbaner Bauflächen für den Stadtbezirk Kernstadt unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

Gemeinsam mit seinem Umfeld bildet das SDZ-Gelände einen bedeutsamen Baustein in der Weiterentwicklung des Aalener Nordens. Im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung soll hier eine innerstädtische Gemengelage aufgelöst und entsprechend den Zielen einer urbanen Nutzung vorwiegend Wohnraum geschaffen, aber auch Flächen für Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie usw. in einem gemischt genutzten Quartier umgesetzt werden. Auch soziale Einrichtungen (z.B. Kita) sind denkbar.



Bild 7: Lageplan städtebauliches Konzept, unmaßstäblich

Hinsichtlich dieser Neustrukturierung des Plangebiets wurde bereits ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches einerseits eine sinnvolle und urbane Nachnutzung ermöglichen und

andererseits eine zeitgemäße klimaangepasste Gestaltung gewährleisten soll. Mit dieser Entwicklung bietet sich auch die Chance attraktives, innenstadtnahes Wohnen in Verbindung mit (halb-)öffentlichen Grünstrukturen, Klimaanpassungsmaßnahmen gegen Überhitzung sowie Hochwasserschutz und Renaturierungsmaßnahmen zu verbinden.

Das Konzept sieht dabei vor einen Teil der Bestandsgebäude im westlichen Bereich zu erhalten und durch einen Umbau und eine Aufstockung der Gebäudehöhe für Wohnnutzungen zu revitalisieren. Dadurch kann im Sinne einer nachhaltigen Planung auch ein Teil der noch guten Bausubstanz erhalten und unnötige Abbruchabfälle können vermieden werden. In diesem Bereich könnten zudem eine oder mehrere öffentliche oder halböffentliche Nutzungen in Form einer Kita oder von betreutem Wohnen sowie Gastronomie in Verbindung mit einem Quartiersplatz etabliert werden. Auch die Erlebbarkeit des Kochers soll an geeigneten Stellen durch Terrassen und Sitzstufen aufgewertet werden, wodurch ein öffentlicher Mehrwert in diesem Quartier geschaffen wird.



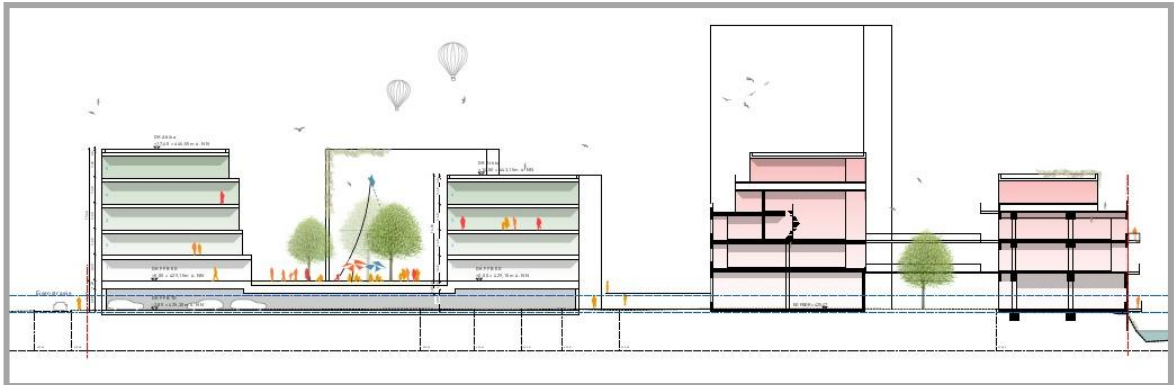
*Bild 8: Beispielhafte Ansicht des zu erhaltenden Bestandes mit Kocherufer*

Die übrigen Flächen des Quartiers sollen durch moderne Gebäude ein neues Erscheinungsbild bekommen. Dabei wird die Grundfläche der Gebäude und damit auch die Versiegelung eher kleiner gehalten, während durch höhere Geschossigkeiten eine angemessene Verdichtung angestrebt wird. Dabei entstehen gemäß dem städtebaulichen Konzept insgesamt 9 Baukörper, die sich grundsätzlich in zwei zusammenhängende Gruppen unterteilen lassen. Die nördlichen 5 Gebäude umgeben einen weiteren kleinen Quartiersplatz und sollen durch eine gemeinsame Tiefgarage unterbaut werden. Die Gebäude umfassen dann 4 bis 6 Vollgeschosse und werden jeweils mit begrüntem Flachdach ausgeprägt. Die Eingangshöhen orientieren sich dabei an der Bahnhofstraße, was auch der Hochwasserfreiheit der Gebäude geschuldet ist. Die Geschosse sind dann jeweils mit Geschosshöhen von 3,40 m vorgesehen, um das Raumklima optimieren zu können und dennoch die erforderliche Technik in den Geschossen unterbringen zu können.

Die südliche Gebäudegruppe wird nicht durch eine Tiefgarage unterbaut, orientiert sich in ihrer Höhenlage aber ebenfalls an der Bahnhofstraße. Die Gebäude entlang der Bahnhofstraße haben dabei zwischen 4 und 6 Vollgeschosse, wobei das jeweilige Erdgeschoss mit einer Geschosshöhe von 4,50 m ausgeprägt werden soll. Dies dient dazu in dieser prominenten Lage in der Erdgeschosszone attraktive Nutzungen mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie oder sozialen Einrichtungen zu ermöglichen.

Hinzu kommt im Kernbereich des Plangebiets als städtebauliche Dominante ein Gebäude mit insgesamt 10 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von über 30 m über dem unteren

Maßbezugspunkt. Das Gebäude stellt dabei für Aalener Verhältnisse natürlich eine Besonderheit dar, da es in der Stadt bisher kein Gebäude mit dieser Zahl an Vollgeschossen gibt. Gebäude mit ähnlicher Gesamthöhe allerdings schon, so dass im Sinne einer verdichteten Bebauung und intensiven Ausnutzung vorhandener innerstädtischer Flächenpotenziale bzw. auch unter Berücksichtigung des hohen Bedarfs an urbanen Baumöglichkeiten, ein solcher Baukörper begründen lässt.



*Bild 9: Schnitt durch geplante und bestehende, aufgestockte Gebäude zwischen Bahnhofstraße und Kocher, unmaßstäblich*

Der positive Effekt der verdichteten Bebauung in der Höhe zeigt sich durch den im Umgriff entstehenden Versiegelungsgrad im Plangebiet. Die Wegeflächen des Plangebiets können in teilversiegelter Textur erstellt werden und im Vergleich zum Bestand können bei diesem städtebaulichen Konzept weitere größere Flächen vollständig entsiegelt werden. Dadurch wird auch den Vorgaben an eine klimaangepasste Planung Rechnung getragen. In Verbindung mit der unmittelbaren Nähe zu Kocher und Stadtgarten eröffnet sich zudem die Chance auf ein durchgrüntes Quartier mit hoher Wohnqualität durch Naturnähe mitten in der Stadt. Das neue Quartier soll sich in die umgebenden Grün- und Freiraumstrukturen einfügen, diese ergänzen und weiter stärken.

Im Hinblick darauf hat man sich in der Planung auch Gedanken über die städtebauliche Gestaltung und Einbindung des Baugebiets, die Lagequalität, die Verkehrsanbindung, die technische Infrastruktur sowie die Verträglichkeit für das Stadtbild und mögliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt gemacht, die in der Planung eingearbeitet sind. Diese grundsätzlichen Planungsziele wurden im Rahmen der für die in diesem Bereich situationsbedingten Voraussetzungen berücksichtigt und über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Die wichtigsten Punkte waren dabei:

- Neuordnung und Weiterentwicklung des Quartiers unter der Prämisse einer urbanen Nutzung mit Schaffung größerer Freiflächen und einer guten Durchgrünung des Quartiers,
- Schaffung von angemessenen modernen Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Erreichung einer angemessenen städtebaulichen Dichte,
- Abarbeitung der vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange,
- Attraktivierung und Stärkung des Fußgänger- und Radverkehrs im Plangebiet und dessen Umfeld,
- Beachtung des motorisierten Verkehrs mit ausreichenden Stellplätzen,
- Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes bei extremen Hochwässern,
- Sinnvolles Regenwassermanagement zur separaten Ableitung des Dachflächenwassers,
- Erhalt und Weiternutzung vorhandener und noch guter Bausubstanz.

Das städtebauliche Ziel ist es, ergänzend zu den bestehenden Strukturen und Nutzungen in der Umgebung, moderne Wohnformen und Gewerbe-, Gastronomie, Einzelhandels- oder Büro- und Dienstleistungsflächen und öffentliche Einrichtungen zu ermöglichen und das Flächenpotenzial dieser derzeit untergenutzten Grundstücke unter Berücksichtigung der o.g. Punkte zu aktivieren. Durch eine entsprechende Bauweise soll auch die Einwohnerdichte analog zu den am ZOB und in der nördlichen Kernstadt bestehenden Quartieren erhöht werden.

Auf der Grundlage der oben genannten Planungserfordernisse, Planungsziele und situationsbedingten besonderen Voraussetzungen sind für das geplante Baugebiet die in Kap. 5.4 und 5.5 erläuterten städtebaulichen Grundzüge und Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS & ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Planung kann als aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Dennoch bedarf es hier grundsätzlich einer Auseinandersetzung mit dem Flächenbedarf im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren in der Bauleitplanung, wie es das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in seinem Papier vom 15.02.2017 fordert. In diesem Zusammenhang ist § 1 Abs. 5 BauGB (Vorrang der Innenentwicklung als Ziel der städtebaulichen Entwicklung) der Maßstab für die Flächeninanspruchnahme.

In der Stadt Aalen besteht ein erheblicher Wohnraumbedarf, aber auch ein stetiger Bedarf an Flächen für Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie oder soziale Einrichtungen. Die bislang bereits bebaute, derzeit aber untergenutzte Fläche des SDZ-Areals weist aufgrund ihrer zentralen Lage, der vorhandenen infrastrukturellen Erschließung sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ein hohes Potenzial für eine urbane Nachnutzung auf. Vor dem Hintergrund des bestehenden Mangels an urbanen Flächen ist es geboten, innerstädtische untergenutzte Flächen effizient zu nutzen und einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung zuzuführen, anstatt zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Die Umnutzung der Fläche zur Entwicklung eines urbanen Gebiets, teilweise sogar mit Erhalt des baulichen Bestandes, leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Flächenbedarfs verschiedener urbaner Nutzungen, stärkt die Innenentwicklung und entspricht den Grundsätzen eines nachhaltigen und flächensparenden Städtebaus.

Die im Regionalplan (vgl. Regionalplan 2035 Z 2.4.2 (3)) der Region Ostwürttemberg 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 1,81 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. 300 neue Einwohner, was aufgeschlüsselt in die Plangebietsfläche 160 EW/ha entspricht. Damit ist die definierte Mindest-Bruttowohndichte für Neubebauung von 60 EW/ha bereits um annähernd das 3-fache übertraffen. Bedenkt man die weiteren vorgesehenen urbanen Nutzungen, die weitere Fläche belegen, verbessert sich diese Belegungsdichte prinzipiell nochmals. Zudem eignet sich die Fläche für eine urbane Nutzung aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu bestehenden weiteren urbanen Quartieren sowie zu den schulischen Gemeinbedarfseinrichtungen und aufgrund der verkehrlichen Erschließung. Da der bisherige Grundstückseigentümer auch die Projektentwicklung der Bebauung übernehmen wird, stellt sich die Frage einer alternativen Planungsfläche in Aalen nicht. Vergleichbare Entwicklungsflächen sind im Stadtgebiet ohnehin kaum vorhanden und diese werden entweder ebenfalls bereits neu entwickelt (siehe ehem. Hallenbad und Gaskesselareal, Union-Areal usw.) oder durch andere Nutzungen wieder einer nachhaltigen Verwertung zugeführt (siehe Triumph-Areal).

Insgesamt lässt sich zusammenfassen, dass sowohl ein akuter Bedarf an urbanen Flächen besteht, die gewünschte Siedlungsdichte problemlos erreicht wird und, dass derzeit keine anderen entwicklungsfähigen Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung stehen, welche den notwendigen Anforderungen gerecht werden können. Daher gibt es im Gebiet der Stadt Aalen derzeit keine geeigneten Alternativen gegenüber den Flächen im Plangebiet „SDZ-Areal“, welche für eine derartige Entwicklung angeboten werden können.

## 5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die Bahnhofstraße dient, wie bereits in Kap. 4.0 genannt, als wichtige verkehrliche Nord-Süd-Achse zwischen Aalen und Wasseralfingen. Sie stellt die Verbindung ins Stadtzentrum, zum Bahnhof und über Wasseralfingen zur Bundesstraße B19 her. In Verlängerung der Straße befindet sich auch der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) der Stadt und mit dem Anschluss Schleifbrückenstraße erfolgt über die südöstlich gelegene Hochbrücke der Anschluss an die Oststadt.

Die Bahnhofstraße ist dabei auf Höhe des Quartiers mit einer Fahrbahnbreite von ca. 15,00 m oder etwas mehr ausgebaut, was dadurch begründet ist, dass in Richtung Innenstadt zwei Fahrstreifen bestehen, von denen einer im Kreuzungsbereich mit der Schleifbrückenstraße zu einer Linksabbiegespur wird und an der Kreuzung zur Eisenstraße ebenfalls eine separate

Linksabbiegespur existiert. Parallel zur Straße sind in Teilabschnitten immer wieder Parkbuchten für Längsparker hergestellt. Aufgrund der Bedeutung der Straße auch für den Fußgängerverkehr verfügt die Bahnhofstraße beidseitig über ca. 3,00 m bis 3,50 m breite Gehwege und auf der Straße ist in beide Fahrrichtungen ein Radweg markiert. Im Hinblick auf die geänderten verkehrlichen Rahmenbedingungen im Umfeld wird die Bahnhofstraße bezüglich der Flächenaufteilung derzeit geprüft und ggf. werden Anpassungen vorgenommen.

Als zweite übergeordnete Verbindung schafft die Schleifbrückenstraße den Anschluss zwischen Bahnhofstraße und Turnstraße und damit zu den Wohn- und Gewerbequartieren westlich des Plangebiets sowie im östlichen Verlauf den Anschluss an die Hochbrücke und zur Oststadt. Aufgrund entsprechender Fahrzeuggrößen die dort fahren hat die Schleifbrückenstraße eine Fahrbahnbreite von ca. 8,00 m und beidseitig begleitende Gehwege mit je 2,00 m Breite. Die Eisenstraße auf der Nordseite hat zudem noch eine untergeordnete Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke und eine Fahrbahnbreite von ca. 7,50 m und ebenfalls beidseitig Gehwege, aber mit ca. 1,50 m Breite.

Die Erschließung der neuen Bebauung erfolgt zukünftig primär über die Eisenstraße und eine in diesem Bereich geplante Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt. Über die Bahnhofstraße soll zukünftig keine reguläre Zufahrt zum Quartier mehr möglich sein, im Notfall können hier aber noch Rettungsfahrzeuge einfahren, untergeordnet kann das Quartier von Müllabfuhr und Feuerwehr aber auch noch über die Schleifbrückenstraße angefahren werden. Ansonsten sind keine Erschließungen für den MIV im Quartier geplant. Die erforderliche Zahl der Stellplätze soll vollständig durch die Tiefgarage nachgewiesen werden.

Öffentliche Parkplätze sind im Gebiet aufgrund der verkehrlichen Anforderungen an den Straßenraum sowie der in der Umgebung vorhandenen Parkplätze nicht vorgesehen. Die für die Anpassung der Verkehrsflächen ggf. erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen, insbesondere im Bereich der Schleifbrückenstraße mit Übergang in den Stadtgarten, sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Wichtig für dieses innenstadtnahe Quartier ist die fußläufige Vernetzung mit den unweit gelegenen Naherholungsräumen des Stadtgartens sowie den Angeboten des Kulturbahnhofs und den öffentlichen Einrichtungen im Stadtzentrum. Diese erfolgt über die vorhandenen Geh- und Radwege sowie durch die Unterführung Düsseldorfer Straße. Weiterhin soll das Quartier auch Aufenthaltsqualität durch attraktive Freiraumgestaltung bieten und so für Fußgänger und Erholungssuchende als eine Art Erweiterung des Stadtgartens wahrgenommen werden. Radwege sind im Quartier zwar nicht explizit vorgesehen, aber Infrastruktur für die Radnutzung, wie Stellplätze mit Sicherheitsbügeln usw. sollen die Freizeitnutzung ergänzen.

Die technische Ver- und Entsorgung kann über die in der Umgebung bestehenden Leitungen und Kanäle erfolgen.

Nordöstlich des Plangebiets an der Bahnhofstraße sowie südöstlich beim ZOB befinden sich Bushaltestellen, welche die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) des gesamten Stadtbusnetzes der Stadt Aalen gewährleisten. Weiterhin befindet sich der Hauptbahnhof der Stadt Aalen Luftlinie etwa 250 m südöstlich des Plangebiets, von wo aus auch der überregionale öffentliche Personenverkehr in Richtung Stuttgart, Ulm, Nürnberg oder Donauwörth erreicht werden kann.

## 5.4 FESTSETZUNGEN

### *Art der baulichen Nutzung*

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen werden die geplanten Siedlungsflächen als urbanes Gebiet 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 Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dies soll die urbane Durchmischung fördern und unterschiedliche Nutzungen erlauben bzw. begünstigen. Gleichzeitig wird der Bereich Einzelhandel 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.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist im Lageplan mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Rahmenbedingungen eines urbanen Gebiets und ermöglicht die gewünschte dichte Bebauung der Flächen und lässt gleichzeitig ausreichend Platz für eine Aufwertung der Freiflächen rund um den Gebäudebestand. Unter den beschriebenen städtebaulichen Voraussetzungen wird die zulässige Gebäudehöhe (GH) mittels Höhenbereichen gegliedert. Damit kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie auch eine gute, für den Innenstadtbereich und die Umgebung angemessene, Höhenabwicklung gewährleistet werden. Innerhalb der Höhenbereiche wird die maximale und minimale Gebäudehöhe vorgegeben, da auf diese Weise ebenfalls die an dieser Stelle sinnvolle Verdichtung städtebaulich garantiert und in das planerische Umfeld integriert werden kann. Im Bereich der HB1 ist daher eine maximale Gebäudehöhe (GHmax.) von 16 m und eine minimale Gebäudehöhe (GHmin.) von 14,50 m gemessen vom unteren Maßbezugspunkt (UMB) zulässig bzw. vorgegeben. In diesem, wie auch in den Höhenbereichen 2 und 3 sind dabei ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig, im Höhenbereich 4 nur Flachdächer. Der Höhenbereich 2 (HB2) begrenzt die maximale Gebäudehöhe auf 19,50 m und gibt eine Mindestgebäudehöhe von 18 m vor, während der Höhenbereich 3 (HB3) die GHmax. auf 23 m und die GHmin. auf 21,50 m über UMB definiert. Als städtebauliche Dominante des Entwurfs und sichtbarer Hochpunkt definiert der Höhenbereich 4 (HB4) eine maximale Gebäudehöhe von 33,90 m und eine minimale Gebäudehöhe von 25 m. Dadurch soll dieses Element des Entwurfs mit der Schaffung eines Hochpunktes im Zentrum des Quartiers planerisch gesichert werden. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete, notwendige technische Anlagen ausnahmsweise um maximal 1,50 m überschritten werden, sofern gestalterische Maße eingehalten werden. Insgesamt begrenzen die Höhenbereiche das Plangebiet so, dass ein Hochpunkt gebildet und gleichzeitig eine abwechslungsreiche Höhenabwicklung im Gebiet als städtebauliches Kennzeichen geschaffen werden kann. Ergänzend werden durch die Höhenbereiche ausreichend Möglichkeiten geschaffen, die Flächen möglichst zu verdichten und sparsam mit Grund und Boden umzugehen. 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.

Aufgrund der vorhandenen Topographie im Zusammenhang mit den geplanten Straßenhöhen sind flexible Höhenfestlegungen für die zukünftigen Gebäude getroffen. Dabei ist jeweils ein Unterer Maßbezugspunkt (UMB) festgesetzt, welcher für die geplanten Vorhaben ausreichend Flexibilität bietet und gleichzeitig die geplante Höhenentwicklung begrenzt.

Damit sind die aus städtebaulichen und gestalterischen Erwägungen wichtigen Bezugshöhen für die Gebäudeteile abschließend in ihrem Maximum definiert. So kann die notwendige Flexibilität bezüglich der Festlegung von Erdgeschoss und Geschosshöhe, auch im Hinblick auf eine hochwasserangepasste Bebauung sowie ggf. auch die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Baugrundstücken so weit als möglich berücksichtigt werden.

#### *Bauweise*

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m. Mit dieser Festsetzung werden für das Gebiet angemessene flexible Baumöglichkeiten gewährleistet, welche aufgrund der Bestandsbebauung und der Größe des Plangebiets auch erforderlich sind.

#### *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt und so ausgewiesen, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können. Dabei sind entlang der Bahnhofstraße und der Schleifbrückenstraße gewisse Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen definiert und durch entsprechende Abgrenzung sollen auch im Gebiet drei Quartiere entstehen.

Entlang des Kochers soll einerseits der Bestand gesichert und andererseits der gesetzliche Gewässerrandstreifen berücksichtigt werden. Durch die Baugrenzen können innerhalb des Geltungsbereichs drei Quartiere geschaffen werden, deren Bebauung sich aus dem städtebaulichen Konzept ergibt, die aber auch noch in Teilen flexibel angepasst werden kann. In Teilbereichen ist zudem eine Baugrenze ab dem 1. Obergeschoss definiert. In diesen Bereichen gilt die Baugrenze ab einer Höhe von 4,00 m über dem jeweiligen UMBP. Dort sollen Verbindungsbauteile zwischen Gebäuden oder Versprünge zwischen Erdgeschoss und den darüber liegenden Geschossen ermöglicht werden.

In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lässt sich das städtebauliche Ziel einer verdichteten Bebauung mit aufgelockerten Blockrandstrukturen gut erreichen.

In den einzelnen Höhenbereichen werden aber aufgrund der zulässigen Dachformen und der gewünschten Gebäudeausrichtungen zueinander keine Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen gemacht.

#### *Nebenanlagen*

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen, jedoch zum Schutz der Bepflanzung nicht in Bereichen von flächigen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und im Bereich festgesetzter Einzelbäume. Technische Anlagen für die Energiegewinnung im Sinne von § 14 Abs. 3 BauNVO sind hiervon aber nicht berührt. Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind Ausnahmen zulässig, jedoch werden hier aufgrund der verdichteten städtischen Bebauung, die hier gewünscht wird, und den möglichen Belästigungen Anlagen zur Kleintierhaltung nicht zugelassen. Aus gestalterischen Gründen sind unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses bei Nebenanlagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, Pflanzgebieten oder Leitungsrechten Abstände von mind. 2,00 m einzuhalten. Ein aktuelles Thema mit nachbarschaftlichem Konfliktpotenzial bei Nebenanlagen stellen Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen usw. dar. Daher sind zum einen die Außengeräte von Wärmepumpen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und zum anderen sind die Hinweise zum Lärmschutz bei solchen Geräten zu beachten. Damit werden für Nebenanlagen im Plangebiet gute Regelungsmöglichkeiten gewährleistet, die einerseits Gestaltungsspielräume lassen und andererseits Konfliktpotenziale minimieren.

#### *Flächen für Garagen und Stellplätze*

Grundsätzlich soll in diesem urbanen Quartier mit den großen halböffentlichen und privaten Außenanlagen der ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht werden. Dennoch sind für einzelne Nutzungen im Gebiet, wie Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen usw. auch vereinzelte Kurzzeitstellplätze oberirdisch erforderlich. Garagen und überdachte Stellplätze, die eher dem Dauerparken dienen, sind im Quartier daher aber nicht zulässig. Offene Stellplätze dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze errichtet werden, um die gewünschte Zuordnung zu den einzelnen Nutzungen zu gewährleisten und die Zahl der oberirdischen Stellplätze auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Damit wird einerseits der öffentliche Raum aufgewertet, da zum einen oberirdische Stellplatzanlagen nur sehr eingeschränkt realisiert werden können und zu anderen wird im Innenbereich des Quartiers die gewünschte Gestaltung als Freifläche für nicht-motorisierten Verkehr unterstützt.

Ebenso sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den mit „TGa“ bezeichneten Flächen zulässig. Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 60 cm Erdschicht abzudecken und intensiv zu begrünen. Ferner sind die Vegetationsflächen mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Damit sind die Belange des öffentlichen Interesses berücksichtigt, die gewisse Einschränkungen, für die vom öffentlichen Raum einsehbaren bzw. erlebbaren Flächen für ruhenden Verkehr vorsehen und somit die Aufenthaltsqualität in den Freianlagen fördern und den nicht-motorisierten Verkehr stärken sollen.

#### *Anschluss an die Verkehrsflächen*

Zur Gewährleistung der Sicherheit des Verkehrs sind verschiedene Festsetzungen getroffen. Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind an den im Lageplan bezeichneten Stellen nicht zulässig,

da es dort zu möglichen Konflikten zwischen dem fahrenden Verkehr auf der Bahnhofstraße und Grundstückszufahrten bzw. generell zu Unfallrisiken in Kreuzungsbereichen kommen kann. In der Eisenstraße sowie in der Schleifbrückenstraße sind noch Zu- und Abfahrten, einerseits für Tiefgaragen, andererseits aber auch für Müllfahrzeuge und Feuerwehr sowie Rettungsdienste möglich.

*Fläche für besondere Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes*

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Bahnhofstraße, die Schleifbrückenstraße, die Bahnanlagen und die gewerbliche Bebauung westlich des Plangebiets wesentlich geprägt, die mit ihren Verkehrsgeräuschen bzw. dem gewerblichen Lärm auf das Plangebiet einwirken. Weiterhin grenzen östlich und nordwestlich vereinzelte Gewerbenutzungen, teilweise mit Stellplatzanlagen sowie der Bauhof der Stadt Aalen an.

Die Werte der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV für das festgesetzte Urbane Gebiet (MU) sind dabei durch Verkehrslärm an einigen Punkten überschritten, was zur Folge hat, dass Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Da keine Möglichkeiten zum aktiven Schallschutz bestehen, sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Unter diesem Aspekt sind im Plangebiet gemäß Eintrag im Lageplan folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt:

- Lärmpegelbereich VI 76-80 dB(A) in einem Bereich mit einer Breite von ca. 5 - 6 m gemessen ab den Verkehrsflächen entlang der Bahnhofstraße,
- Lärmpegelbereich V 71-75 dB(A) in einem Bereich mit einer Breite von ca. 20 - 24 m anschließend an den Lärmpegelbereich VI,
- Lärmpegelbereiche IV 66-70 dB(A) in einem Bereich mit einer Breite von ca. 70 - 75 m anschließend an den Lärmpegelbereich V,
- Lärmpegelbereiche III 60-65 dB(A) in den verbleibenden Plangebietsflächen bis zur Gerberstraße bzw. bis zur Eisenstraße,

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Lärmpegelbereiche nachts ein Außenlärmpegel > 50 dB(A) herrscht, so dass in Schlafräumen eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erforderlich ist. Im Bauantrag ist der Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile für alle Wohnhäuser entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 nachzuweisen, die in den Lärmpegelbereichen liegen. Beim Nachweis im Einzelfall kann entsprechend des jeweiligen Baufortschrittes die abschirmende Wirkung von bereits erstellten Gebäuden berücksichtigt werden.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig, da diese Verlegungsart heute nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets und die umgebende Bebauung hier auch eine Verunstaltung darstellen.

In der Planung sind zudem grünordnerische Belange integriert, welche zur Eingrünung und Durchgrünung des Quartiers sowie ggf. auch als Ausgleichsflächen dienen. Siehe dazu im Kap. 5.6.

## 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 sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Gewerbegebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild 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*

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets und der städtebaulichen Bedeutung im unmittelbaren Anschluss an die Innenstadt und an einer der Hauptzufahrtsstraßen der Stadt sind gestalterische Aspekte von besonderer Bedeutung. Daher sind bei den Gebäuden im Plangebiet die jeweiligen Erdgeschosse in der Fassadengestaltung von den darüber bzw. im Fall einer erhöhten Tiefgarage o.Ä. auch von den darunter liegenden Geschossen abzuheben. Dies bedingt sich auch durch geplante größere Raumhöhen in der Erdgeschosszone, die den Nutzungen für Gastronomie, Einzelhandel

usw. geschuldet sind. Die Absetzung des Geschosses kann beispielsweise durch Rücksprünge, Fassadenmaterialität oder unterschiedliche Farbgebung erfolgen.

Zusätzlich sind die Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 30 m Länge im Abstand von maximal 20 m vertikal zu gliedern. Dazu können ebenfalls Vorbauten oder Rücksprünge, Öffnungen oder Materialwechsel genutzt werden. Dadurch können durchgehende Wände und sehr große, einheitliche Fassadengestaltungen vermieden werden, was wiederum den gestalterischen Gesamteindruck verbessert. Bei der Farbgebung der Gebäude sind zudem nur helle und abgetönte Farbtöne zulässig, die einen Hellbezugswert von 40 – 80 aufweisen und dadurch Sonnenlicht in einem optimalen Verhältnis aufnehmen und reflektieren. Intensiv reflektierende und glänzende Materialien sind nur ausnahmsweise aus Glas oder als Solaranlage zulässig.

Ergänzend sind im Bebauungsplan Vorgaben zur Fassadenbegrünung enthalten, die einerseits das planerische Konzept der Gartenstadt aufnehmen und andererseits eine kleinklimatische Aufwertung der Gebäude schaffen sollen. Dabei sind mindestens 15% der Fassadenflächen der Gebäude zu begrünen. Dies kann durch unterschiedliche Arten von Kletterpflanzen, aber auch durch Trogbepflanzung am Gebäude erfolgen. Unabhängig davon sind die Wände von Tiefgaragen, die mind. 1,50 m oberirdisch in Erscheinung treten zu mind. 75% der Wandflächen zu begrünen. Die dient wiederum dazu diese Anlagen gestalterisch in das Quartier einzufügen, aber auch dazu gewisse Verbesserungen des Kleinklimas zu erzielen. Die Fassadenbegrünungen sind jeweils im Detail mit dem Grünflächenamt abzustimmen.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement bei den Gebäuden sind die Dächer. Unter Berücksichtigung der Nutzung als verdichtetes Innenstadtquartier sollen als Dachformen nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig sein. Auch hier orientieren sich die Vorgaben am wesentlichen Ziel die städtebauliche Dichte durch moderne Bauformen zu gewährleisten. Die Ausnutzung der gewünschten städtebaulichen Dichten lässt sich durch moderne Dachformen als Flach- oder flachgeneigtes Dach optimal erreichen. Damit orientiert sich die Festsetzung auch an den städtebaulichen und gestalterischen Strukturen des Umfelds, wie man sie in den weiter südlich an der Bahnhofstraße gelegenen Quartieren oder auch in Bereichen wie dem Stadt oval überwiegend findet. Ausgenommen von einer zwingend flachen Dachform sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer.

Zur Wahrung des Stadtbildes sind Dachaufbauten mit Ausnahme von technisch notwendigen Aufbauten, thermischen Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen nicht zulässig. Technisch notwendige Anlagen sind dabei aus gestalterischen Gründen, teilweise aber auch zur Minimierung von Lärm, vollständig einzuhausen. Ferner müssen sie bestimmte Vorgaben zur maximalen Größe und Höhe sowie zum Abstand zum Dachrand einhalten. Anlagen für die Solarthermie und Photovoltaik sind hinsichtlich deren Gestaltung und Ausführung im Bebauungsplan geregelt. Dabei sind aufgeständerte Anlagen nur bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante der Dachhaut, zulässig. Zum Dachrand müssen die Anlagen mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe beträgt, aber mindestens 1,5 m. Damit können die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung sehr gut berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen können weitestgehend vermieden werden.

Schließlich ist auch die Dachdeckung, bei Flach- und flachgeneigten Dächern insbesondere aus kleinklimatischen Gründen, von Bedeutung. Um hier den Versiegelungsgrad zu verringern und das Wasserhaltevermögen der Dächer zu erhöhen, sind diese zwingend zu begrünen. Dabei ist von einer mindestens extensiven Begrünung mit mindestens 15 cm Substratschicht, die auch unterhalb von Photovoltaikmodulen zu erstellen ist, auszugehen. Dadurch kann auch ein wertvoller Beitrag zur Reduzierung des direkten Regenwasserabflusses geleistet werden.

Schließlich sind Hausgruppen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Materialauswahl und Farbgestaltung aufeinander abzustimmen bzw. einheitlich zu gestalten. Auch hier spielt das Ziel einer gewissen Einheitlichkeit der Gebäudegestaltung bei gleichzeitiger Wahrung gewisser Freiheiten der Bauherren eine wesentliche Rolle.

### *Werbeanlagen*

Weiter sind Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Im Hinblick auf die Gestaltung von Werbeanlagen wurden einige Kriterien, die sich eng an der Werbeanlagensatzung der Stadt orientieren, definiert. Daher sind Werbeanlagen dort nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung wird nicht

zugelassen, da es sich bei der Bahnhofstraße um einen städtebauliche wichtigen Zugang zur Stadt handelt, der entsprechend werthaltig gestaltet sein soll. Daher ist pro Leistungsstätte auch nur eine Werbeanlage zulässig, die am Gebäude befestigt sein muss und weitere Standards zur Größe und Gestaltung erfüllen muss. Weitere Festsetzungen machen Vorgaben zur Beleuchtung und Bewegung von Werbeanlagen, die Größe der Anlagen und deren Wirkung auf den Verkehrsraum.

#### *Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen, Bäume in Stellplatzanlagen*

Damit ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses im Plangebiet erreicht werden kann, ist der Versiegelungsgrad der unbebauten Flächen für offene Stellplätze, Stellplatz- und Feuerwehrezufahrten, sonstige Stauräume und Hofflächen usw. auf höchstens 75% beschränkt und diese dürfen dann auch nur in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt werden. Dadurch soll ebenfalls eine gewisse Rückhaltung des anfallenden Regenwassers inklusive Verdunstung erreicht werden und insgesamt soll der Versiegelungsgrad als Anpassung des urbanen Raums an Klimafolgen reduziert werden. Ergänzend sollen private Stellplatzanlagen durchgrünt werden, weshalb je 4 Stellplätze mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, mit entsprechend freiem Wurzelraum zu schützen und dauerhaft zu erhalten ist.

#### *Einfriedungen / Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern*

Weitere Festsetzungen betreffen die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke. Um übermäßige Eingriffe in die Topographie zu vermeiden, gleichzeitig aber mit Blick auf das vorhandene Gefälle gewisse Geländeanpassungen zu ermöglichen sind Festsetzungen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern getroffen. Da die Unteren Maßbezugspunkte für die Gebäude bereits so gewählt sind, dass ein Erdmassenausgleich im Gebiet weitgehend möglich ist und die Gebäude hochwasserangepasst erstellt werden können, sind Aufschüttungen nur bis maximal 50 cm über dem jeweils festgesetzten Maßbezugspunkt zulässig. Einzig für Tiefgaragenbegrünungen sind auch höhere Aufschüttungen zugelassen.

Abgrabungen sind bis maximale 1,50 m unter UMBP zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen. Ausnahmen können bei den Abgrabungen für die Anlegung von Tiefgaragenzufahrten gewährt werden. Da auch eine barrierefreie Nutzung der Außen- bzw. Freianlagen angestrebt wird, können jedoch im Bedarfsfall auch noch für diese Nutzung höhere Aufschüttungen oder Abgrabungen zugelassen werden.

Zur Geländemodellierung können darüber hinaus Stützmauern grundsätzlich erstellt werden, die aber ebenfalls gewissen gestalterischen Vorgaben im Übergang zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken unterliegen. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Stützmauern nicht höher als 80 cm sein und müssen als Trockenmauer mit behauenen Natursteinen gestaltet werden. Die relativ strenge Regelung erfolgt bezüglich der Höhe unter der Prämisse, dass ausreichende Sichtverhältnisse bei den privaten Ausfahrten gewährleistet werden können und bezüglich der Gestaltung im Hinblick auf die Wirkung auf den öffentlichen Raum. Mit dem Wandfuß muss zudem ein Abstand von mind. 30 cm zur Randsteinhinterkante eingehalten werden. Zu den Nachbargrundstücken sind zur Vermeidung größerer Höhengsprünge innerhalb der Freiflächen Stützmauern nur bis 1,00 m Höhe zulässig.

Einfriedungen sind im Gewässerrandstreifen entlang des Kochers generell unzulässig und würden auch den wasserrechtlichen Vorgaben nicht entsprechen. Geländer als Absturzsicherung sind aber zulässig, da das Gewässer erlebbar gemacht werden soll. Ausnahmsweise dürfen im Rahmen des jetzigen Gebäudebestandes auch Einfriedungen im Gewässerrandstreifen erstellt werden, wenn diese im Zusammenhang mit der Nutzung durch soziale Einrichtungen wie Pflegeheimen, Kinderbetreuungseinrichtungen usw. stehen, um hier ebenfalls eine Absturzsicherung gewährleisten zu können. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen analog zu Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 80 cm, ansonsten bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden. Diese können dabei als Hecken, als Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzaun, als Staketenzäune aus Holz und / oder Metall bzw. als Solarzaun ausgeführt werden. Aus Gründen der Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten müssen diese Einfriedungen generell einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen. Auch dies alles trägt zu einem positiven Erscheinungsbild der Außenanlagen sowie der halböffentlichen Räume bei.

#### *Regenwasser*

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen sind Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dafür sind im Plangebiet grundsätzlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung mit verpflichtender Dachbegrünung, soweit nicht als Terrasse ausgebildet, mit einer Substratstärke von mind. 15 cm vorgesehen.

Zusätzlich ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dachern ein Pufferbehälter mit 25l Volumen je m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben. Die Ableitung des unverschmutzten Dachwassers muss nach der Pufferung in den nächstgelegenen Vorfluter abgeleitet werden und darf nicht in die Kanäle des Ortsnetzes erfolgen. Zusätzlich müssen aufgrund der Lage im Überflutungsbereich die Untergeschosse und Tiefgaragen, sofern sie im Grundwasserquifer liegen, in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden. Siehe dazu auch Kap. 7.0 zur näheren Beschreibung.

## 5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung des urbanen Gebiets in das Stadtbild. Aufgrund der geplanten Kubaturen ist entsprechend großer Wert auf die Einfügung in die umgebende Bebauung zu legen. Durch die Schaffung eines neuen Hochpunktes ergibt sich für das Plangebiet, trotz ansonsten relativ guter Sichtverschattung der Bebauung eine größerer Wahrnehmbarkeit von verschiedenen Punkten im Stadtgebiet aus.

Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der städtebaulichen und topografischen Verhältnisse sowie der Umgebungsbebauung,
- gute Einbindung des geplanten Baugebiets in die umliegenden Quartiere,
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung und Gebäudebegrünung,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung möglicher anfallender Oberflächenwässer und möglichst Entsiegelung von Flächen,
- artenschutzrechtliche Belange (siehe die als Anlage beigefügte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Pflanzgebot für Laubbäume  
Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 20 cm betragen. Pro Baum sind mind. 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche oder mind. 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Volumen im Wurzelbereich vorzusehen (Textteil A. Ziff. 11.1).
- Pflanzgebot zur Durchgrünung  
Innerhalb des gesamten Plangebiets muss pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und stadtklimaresilienter Laubbaum angepflanzt werden. Pro Baum sind mind. 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche oder mind. 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Volumen im Wurzelbereich vorzusehen (Textteil A. Ziff. 11.1).
- Private Grünfläche 1  
Zur freiraumstrukturellen Einbindung des Quartiers sind die Zugänglichkeit zum Kocher sowie die Erlebbarkeit des Hirschbachs zu verbessern. Ziel ist die bisherige Uferverbauung entlang des Kochers zu entfernen und durch Sitzstufen oder ähnliche gestalterische Maßnahmen den Zugang zum Kocher für die Bewohner des Quartiers, aber auch für die Öffentlichkeit zu verbessern und die Stadt insgesamt klimaresilienter zu machen. Gleichzeitig soll die Einmündung des Hirschbachs, die bisher aus einem Kanalrohr in den Kocher erfolgt, aufgeweitet und durch ein Wasserspiel oder ähnliche Anlagen zur Regenwassernutzung ergänzt werden, so dass hier insgesamt mehr Aufenthaltsqualität geschaffen und die Gewässer zumindest teilweise aus ihrem künstlichen Gerinne befreit werden.

Entsprechend sind in der privaten Grünfläche neben Bepflanzungen auch Geländemodellierungen, Sitzstufenanlagen, Sandschüttungen, Holzdecks, Wasserspiele und sonstige Wasserbauliche Anlagen, die den Gewässerquerschnitt nicht beeinträchtigen, zulässig. Ergänzt werden könnte diese Liste durch Möblierungen, Absturzsicherungen, Treppenanlagen oder Trittsteinen. Dadurch kann einerseits die Aufenthaltsqualität im Quartier gesteigert und andererseits auch der städtebauliche Kontext der Gartenstadt erkennbar werden (Textteil A. Ziff. 8.1).

- Pflanzgebot 1

Zur Einbindung des Quartiers in die umliegende Bebauung mit deren Außenanlagen ist das Pflanzgebot als Übergang des Quartiers zum städtischen Bauhof als Baumreihe zu entwickeln. Dabei sind innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsflächen mindestens 4 Laubbäume zu pflanzen, deren Stammumfang in 1 m Höhe über Gelände mind. 20 cm betragen muss. Pro Baum sind wiederum mind. 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche oder mind. 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Volumen im Wurzelbereich vorzusehen. Aufgrund weiterer Nutzungen in diesem Bereich, wie der Feuerwehrumfahrt für die Bebauung oder erforderlicher Trafo-Standorte, können die vorgeschriebenen Bäume innerhalb der Pflanzgebotsfläche flexibel angeordnet werden (Textteil A. Ziff. 11.2).

- Unzulässigkeit für nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen im Hinblick auf die geringe naturschutzfachliche Bedeutung dieser Gehölztypen und der ebenfalls eher geringen Gestaltqualität (Textteil A. Ziff. 11.3).

- Standort für die Erhaltung von Gehölzen – Pflanzbindung

Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen muss der vorhandene Baumbestand erhalten und gepflegt werden. Die im Gebiet bestehenden Bäume haben auch Habitatfunktionen und sollen so zumindest teilweise erhalten werden. Bei Ausfall sind entsprechende Bäume nachzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten (Textteil A. Ziff. 12).

- Ausgleichsmaßnahme M1 – CEF-Maßnahme Fledermäuse und Vögel

Für den Verlust von Lebensräumen von gebäudebrütenden Vogelarten sowie von zweig- und höhlenbrütenden Vögeln und Fledermäusen sind Ersatzlebensstätten zu schaffen. Dazu sind 20 Nisthilfen (4x Blaumeise Ø 28 mm, 6x Haussperling Ø 32 mm und 10x Mauersegler) für gebäudebrütende Vogelarten zu exponieren und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus wurden im Plangebiet diverse Bäume mit Habitateigenschaften für Vögel und Fledermäuse kartiert. Sofern diese im Zuge der Bebauung nicht erhalten werden können, sind pro entfallendem Baum zusätzlich jeweils zwei weitere Nisthilfen für Vögel und 2 Fledermausspaltenkästen an geeigneten Standorten zu exponieren und ebenfalls dauerhaft zu unterhalten. Nach derzeitigem Planungsstand betrifft dies insgesamt 9 Bäume mit Habitateigenschaften, so dass weitere 18 Nisthilfen für Höhlenbrüter und 18 Fledermausquartiere zu exponieren sind. Diese sind im Bereich der Gehölzbestände entlang des Kochers unmittelbar westlich, südwestlich und nordwestlich des Plangebiets sowie am Gebäudebestand des Bauhofs nördlich und der Uhland-Realschule südwestlich zu exponieren (Textteil A. Ziff. 13 und D. Ziff. 10). Siehe dazu auch das Bild unten.

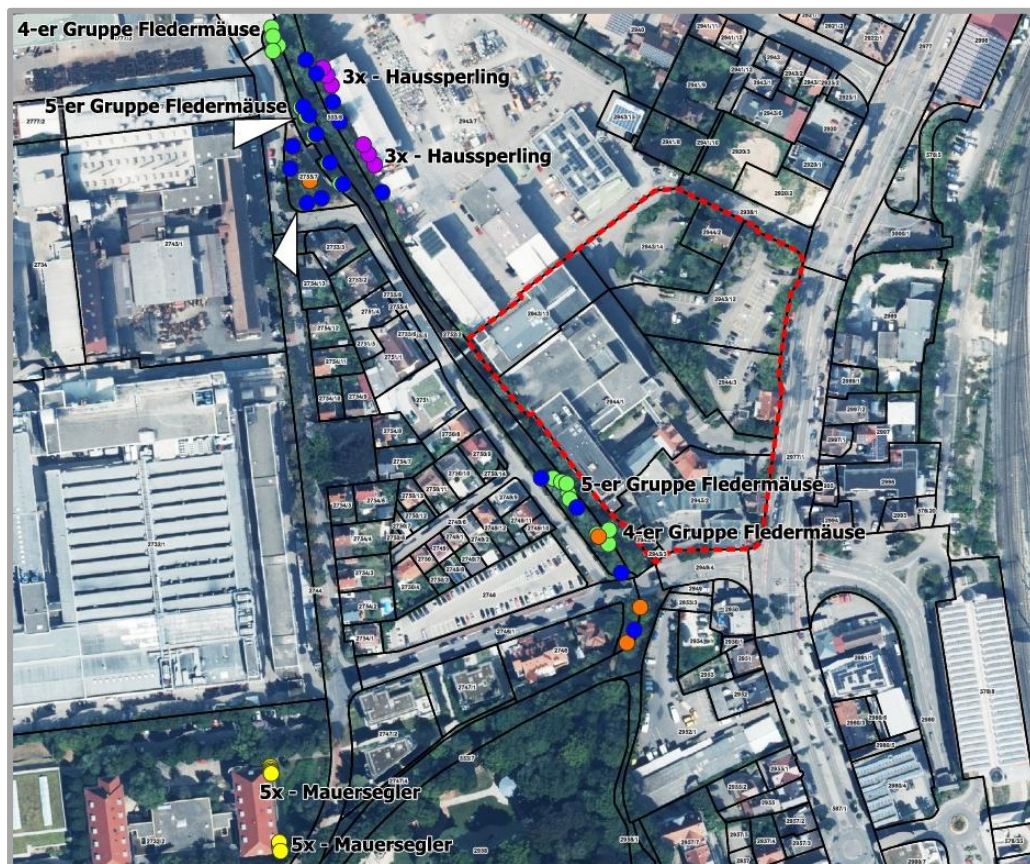


Bild 10: Maßnahmenplan Standorte Fledermausquartiere + Nisthilfen, unmaßstäblich (Quelle: Büro Senner)

- 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 vorzusehen (Textteil B. Ziff. 1.4).
- Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen  
Private Stellplätze und deren Zufahrten sowie Feuerwehr- und Müllfahrzeugzufahrten innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sowie sonstige Stau- und Hofflächen dürfen höchstens auf 75 % der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen. Damit soll ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Flächenversiegelung geleistet werden, da im Rahmen der Außenanlagenplanung auch viele der genannten Nutzungen erforderlich sind, diese aber möglichst gering versiegelt sein sollen, um Speicher- und Verdunstungseffekte im Gebiet zu gewährleisten (Textteil B. Ziff. 3.1).
- Bäume in Stellplatzanlagen  
Auch wenn der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden soll, werden auch in gewissem Umfang für Kurzzeitparker oberirdische Stellplätze erforderlich werden. Um diese gestalterisch besser in die Freianlagen zu integrieren, ist pro 4 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dadurch können größere Stellplatzgruppierungen vermieden und eine Gliederung und Beschattung der Stellplätze kann gewährleistet werden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie im Bereich von Stellplatzanlagen werden dadurch nicht beeinträchtigt (Textteil B. Ziff. 3.2).
- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen, um die topographische Situation zu berücksichtigen und gewisse Gestaltungsmöglichkeiten bei den Freiflächen zu schaffen (Textteil B. Ziff. 3.3).

Das geplante Urbane Gebiet wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Maßnahmen zur Durchgrünung sowie durch die geplante Freianlagengestaltung mit zusätzlicher Aufwertung der Gewässer unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und des bestehenden Quartiersumfelds in die Umgebung und in das Stadtbild eingebunden.

## 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      | %   |
| <b>GESAMTFLÄCHE (brutto)</b>  | 1,81    | 100 | 1,81    | 100 |
| <b>MU-FLÄCHE</b>              | 0       | 0   | 1,76    | 97  |
| <i>davon überbaubar</i>       | 0       | 0   | 1,30    | 70  |
| <b>Private Grünfläche</b>     | 0       | 0   | 0,04    | 2   |
| <b>Versorgungsflächen</b>     | 0,00    | 0   | 0,01    | 1   |
| <b>Wohnbauflächen</b>         | 0,07    | 4   | 0       | 0   |
| <b>Gewerbebauflächen</b>      | 1,53    | 83  | 0       | 0   |
| <b>Fläche f. Gemeinbedarf</b> | 0,21    | 13  | 0       | 0   |

Die Tabelle zeigt, dass unter Berücksichtigung der gesetzlichen und planungsrechtlichen Grundlagen, die bisher überwiegend als gewerbliche Flächen ausgewiesenen Bereiche des SDZ-Areals als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden sollen.

Im Rahmen der hier vorliegenden Planung ist eine Überstellung mit baulichen Anlagen auf ungefähr 1,30 ha Fläche zulässig. Dabei sind die zulässigen Dächer zu begrünen. Stellplätze und Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten usw. sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist damit in der Planung ausreichend berücksichtigt.

## 6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist hinsichtlich der Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> 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. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

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 eine gewerbliche Nutzung, insbesondere durch das dominante Druckereigebäude der SDZ geprägt, welches durch verschiedene bauliche Erweiterungen auch mit älteren Bestandsgebäuden im Gebiet verschmolzen ist. Weitere gewerbliche Einrichtungen, wie der ehemalige Werksverkauf der Zeiss Vision sind ebenfalls im südlichen Teil des Plangebiets vorzufinden. Untergeordnet sind aber auch noch vereinzelte Wohnnutzungen entlang der Erschließungsstraßen vorhanden. Zwischengelagert zwischen die Bebauung sind Hofflächen für Anlieferungen und Abholungen sowie eine größere Stellplatzanlage. Durch die bestehende Bebauung und die durchaus signifikante Versiegelung der Außenbereichsflächen ist die Artenvielfalt insgesamt deutlich verarmt, es bestehen lediglich für Brutvögel und Fledermäuse einige nutzbare Habitate im Bereich der bestehenden und teilweise offen gelassenen Gebäude und der bestehenden Gehölze. Insbesondere die älteren Gebäude weisen aufgrund von Unternutzung oder altersbedingt vereinzelt Verfallserscheinungen auf und schaffen gewisse Habitate an der Fassade. Auch durch schadhafte Stellen zwischen Dachhaut und Unterbau, die auch von Fledermäusen als Spaltenquartiere genutzt werden können, sind potenzielle Quartiere

entstanden. Die vorhandenen Gehölze sind unterschiedlichen Alters und daher bei höherem Alter teilweise als Lebensraum nutzbar.

Die Umgebung des Plangebiets weist einen relativ typischen städtischen Nutzungsmix auf. Nördlich und östlich schließt sich überwiegend gemischte Bebauung unterschiedlichen Alters an. Westlich besteht ein Gartenstadtquartier mit im Vergleich zur Umgebung üppigen Hausgärten, das auch den bedeutsamsten Baumbestand im Umfeld umfasst und hier eine wichtige Freifläche darstellt.

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. In diesem wurden die Artengruppen Säuger (mit Brutvögeln), Reptilien, Amphibien, Insekten sowie Pflanzen abgeprüft. Dabei wurden im Plangebiet Fledermausarten verhört, die ihre Quartiere unter anderem auch in den Gebäuden innerhalb des Plangebiets haben könnten. Der Abriss der Gebäude führt unter Umständen zu artenschutzrechtlichen Konflikten, weshalb entsprechende Ruhezeiten einzuhalten sind.

Für die Brutvogelfauna ist festzustellen, dass die vorhandenen Habitate überwiegend von den in Siedlungsbereichen typischen Arten genutzt werden, wobei vor allem die Höhlenbrüter durch den Abbruch von Gebäuden und die Zweigbrüter durch den Verlust von Gehölzen in moderatem Umfang negativ betroffen sind. Brutvögel werden durch das Vorhaben sicher beeinträchtigt, artenschutzrechtliche Konflikte können aber durch das Aufhängen von Nisthilfen ausgeschlossen werden.

Für Reptilien bestehen im Plangebiet, ebenso wie für Amphibien, keine potenzielle 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 nur wenige 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 Hausgarten- bzw. Zierrasenbereiche sind aufgrund ihrer Nutzung vorbelastet und die Böden weisen kein nennenswertes Potenzial auf. Damit wird insgesamt deutlich, dass der Boden aufgrund der Vorbelastungen 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 im Einflussbereich der Kocheraue. Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet 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 Kocher ist die luftklimatische Situation aber relativ günstig.

#### *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. Prägendes Element des Stadtbildes sind im Umfeld die Infrastrukturlinien der Straßen und der Bahn, die die Gestalt der angrenzenden Quartiere beeinflusst haben und als wichtige Verkehrsachsen auch weiterhin ein wesentliches Element des Stadtbildes darstellen. Der südwestlich nahezu unmittelbar angrenzende Stadtgarten als öffentliche Parkanlage mit größerem Baumbesatz stellt in diesem stark anthropogen überprägten Bereich eine wichtige Grüninsel dar, die für das Quartier als optische Eingrünung, wie auch im Hinblick auf das Artenspektrum als solche sehr erhaltenswert ist und für die bereits Überlegungen zur Erweiterung und weiteren Aufwertung bestehen. Ansonsten dominieren die typischen stadtbildprägenden Elemente wie Bebauung unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Dichte, Verkehrsflächen sowie kleine Hausgärten und Hofflächen die Umgebung, wie auch das Plangebiet. Im Gebiet kommen noch große versiegelte Stellplatzanlagen als neues Element hinzu. Anthropogene Einflüsse sind demnach omnipräsent und stellen eine Vorbelastung für dieses Schutzgut dar. Aufgrund der Tallage und der umgebenden Bebauung ist allerdings am Standort keine wesentliche Fernwirkung gegeben.

#### *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 einige Fledermaushöhlen in der Umgebung zu exponieren (Textteil A. Ziff. 13 und D. Ziff. 10). Ergänzend sind einige Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel im unmittelbaren Umgriff des Gebiets aufzuhängen (Textteil A. Ziff. 13 und D. Ziff. 10). 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 einzelner 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 und Tiefgaragen sind zu begrünen. Durch diese Festsetzungen zur Reduzierung des Vollversiegelungsgrades sowie die geplanten Maßnahmen zur Aufwertung des Kocherufers 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 sowie Landschafts- bzw. Stadtbild nicht statt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Dachbegrünungen bei Flachdächern und nur Teilversiegelung von Stellplätzen, Zufahrten usw. tragen zu einer Verringerung der versiegelten Flächen im Vergleich zum Bestand 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 Frischluftleitbahn des Kochers nicht unterbrochen oder verändert wird.

Die Belange von Landschaft / Stadtbild und Erholung werden aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet selbst wird im jetzigen Bestand ohnehin nicht für die Naherholung genutzt. Durch eine grünordnerische Aufwertung der innen liegenden Bereiche und eine städtebauliche Inwertsetzung kann sich im Hinblick auf die Erholungsfunktion sogar eine Verbesserung ergeben.

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit werden unter Berücksichtigung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässigen Nutzung, der Umgebungsbebauung sowie der Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Aalen sowie zum Hauptbahnhof berücksichtigt. Erhebliche, über das allgemein ortsübliche Maß hinausgehende Belastungen sind bezüglich der Auswirkungen 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.

Diese Werte werden an verschiedenen Messpunkten im Plangebiet überschritten. Als Lärmquellen wurden dabei vorwiegend die Straßen der Umgebung sowie die Bahnlinie östlich des Plangebiets ausgemacht. Diese werden auch zukünftig unter ähnlicher, ggf. etwas geringfügigerer Belastung weiter bestehen, weshalb entsprechende Vorgaben zur Berücksichtigung der Lärmthematik gemacht wurden. Gewerbelärm spielt in diesem Bereich keine Rolle. Dabei wird auf die „Verkehrs- und Gewerbelärm SDZ-Areal“ vom Büro BERNARD Gruppe ZT GmbH, die der Begründung beigelegt ist, verwiesen.

##### *Gewerbliche Immissionen*

Auf das Plangebiet können gewerbliche Geruchsmissionen durch eine in der Umgebung bestehende Eisengießerei einwirken. Hierzu wurde eine Geruchsprognose durch das Gutachterbüro TÜV Süd erstellt. Diese kommt durch eine Ausbreitungsrechnung der möglichen Emissionen der Gewerbebetriebe zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die zulässigen Immissionswerte für Geruch gemäß der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) eingehalten werden. Dennoch können von der westlich in ca. 120 m Entfernung bestehenden Eisengießerei je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch die Richtwerte nicht überschreiten.

#### 6.2.3 VERKEHR

Die Verkehrsaspekte werden durch die vorgesehene Planung nicht wesentlich geändert. Die bestehenden und das Quartier umgebenden Straßen dienen als Erschließungen für den gesamten Quartiersbereich und sind uneingeschränkt nutzbar. Eine Anpassung der Verkehrsflächen an zukünftige Nutzungen kann ggf. zu einer Stärkung des nicht-motorisierten Verkehrs beitragen und wäre mit den Planungen im Gebiet vereinbar bzw. für die Grünachsen am Kocher bis zum Stadtgarten sehr positiv. Für Fußgänger verbessert sich die Situation, da die Querung der Schleifbrückenstraße verbessert werden soll und durch das Quartier Fußwege geschaffen werden, die eine bessere und sicherere Vernetzung der Quartiere miteinander gewährleisten. Bereits bestehende Wege und Verbindungen können erhalten werden. Die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten bleiben weiterhin bei 50 km/h, wobei auch hier vereinzelt noch nachgesteuert werden könnte. Durch ergänzende straßenbegleitende Begrünung könnten zudem die ökologischen Bedingungen verbessert werden.

Der zu erwartende Verkehr, der durch die Planung ausgelöst wird, wird insbesondere über den Kreuzungsbereich Eisenstraße / Bahnhofstraße abgewickelt. Dort ist bereits eine Lichtsignalanlage vorhanden, die den Verkehrsfluss regelt. Da die Eisenstraße bisher nur eine sehr untergeordnete Erschließungsfunktion hat wurde die Grünphase dort bisher nur bei Bedarf ausgelöst. Hier muss im Zuge der neuen Verkehrsströme vermutlich nachjustiert werden. Dadurch sorgt die neue Bebauung des Quartiers durchaus für einen nennenswerten zusätzlichen Verkehrsaufkommen, welches aber aufgrund der großzügigen bestehenden Verkehrsanlagen im Umfeld von diesen aufgenommen werden kann.

Die Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den südöstlich des Plangebiets bestehenden ZOB bzw. die Haltestelle „Abzweigung Röttenberg“ nördlich an der Bahnhofstraße.

#### 6.2.4 SONSTIGES

Im Plangebiet besteht die archäologische Verdachtsfläche Nr. 15M „Schleifbrückenstraße 8, 10“, welche durch Verdacht auf die Lage einer frühneuzeitlichen Loh- und Schleifmühle in diesem Bereich beruht. Archäologische Funde sind in diesem Bereich möglich und bei Auffinden solcher Nachweise ist das Landesdenkmalamt einzuschalten. Es wird auf die Hinweise im Textteil verwiesen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich auf den Flurstücken 2943/13 und 2944/1 der Altstandort „Bahnhofstraße 65“ und auf dem Flurstück 2945/2 der Altstandort „Bahnhofstraße 61+63, Schleifbrückenstraße 6-10“. Letzter ist mit dem Handlungsbedarf B (Belassen) versehen. Auf den Altstandort „Bahnhofstraße 65“ gibt es erst durch die Umbauarbeiten am Bauhof Hinweise für eine Grundwasserverunreinigung, die ebenfalls auf die Fabrik Simon / Kettenschmied zurück zu führen ist. Der genaue Schadensherd ist derzeit noch nicht bekannt, weshalb hier der Handlungsbedarf DU (Daueruntersuchung) angeführt ist und derzeit ein Grundwassermonitoring läuft. Der Altstandort „Bahnhofstraße 75 a,b“ auf Flst. 2943/12 ist bereits mit dem Status A (Ausscheiden / Archivieren) versehen und hat sich daher nicht als Altlast bestätigt oder ist ausgeräumt worden.

Unter Berücksichtigung der geologischen Situation des Baugrundes sind im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben objektbezogene Baugrundgutachten gemäß DIN 4020 zu empfehlen. Auf diese Problematik wird im Textteil unter Ziffer D.5 hingewiesen.

Hinsichtlich der Hochwasserthematik wurde eine Einschätzung des Büros Hydrotec, welches die Überflutungsflächen am Kocher errechnet hat, eingeholt, da es in der Realität als unwahrscheinlich erschien, dass sich das Wasser des Kochers bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis durch die durchgängigen Wände der Bestandsgebäude drückt und dann flächig im Plangebiet steht. Im Zuge dieser Stellungnahme konnte ein Modellunschärfe sowie eine gewisse Ungenauigkeit bei den Rechengrundlagen ermittelt werden, die an einzelnen Stellen dazu führen, dass sich die Überflutungsflächen nicht an der Realität orientieren. Dies ist vorliegend auch der Fall und im Zuge einer Detailprüfung wurde festgelegt, dass die Außenwände der bestehenden Gebäude im Plangebiet als Überflutungslinie im Fall eines 100-jährigen Hochwassers angenommen werden können. Dadurch kann eine Neubebauung in einem Überflutungsgebiet vermieden werden.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

### 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 und Etablierung eines neuen Hochpunktes,

- Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offener Beläge bei Stellplätzen und ihren Zufahrten und Entsiegelung von nicht mehr benötigten Verkehrs- und Hofflächen. Damit erfolgen eine Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und eine verbesserte Verdunstung des Oberflächenwassers,
- Erforderlichkeit der Begrünung von Flachdächern sowie Tiefgaragen als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- gute Durchgrünung des Siedlungsbereichs durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote,
- 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.5.2, B.1.6, B.3.1 und B.3.3) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Für nicht begrünte Dächer ist eine Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 25l je m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,15 l/s pro 100 m<sup>2</sup> 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.

Drainageleitungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 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 urbane Bebauung mit guter Durchgrünung in Innenstadtnähe zu schaffen. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die bereits bestehenden Straßen in der Umgebung des Quartiers, die vereinzelt im Zuge der Bebauung den aktuellen Anforderungen angepasst werden.

In Bezug auf die reale und geplante Nutzung des Gebiets wird hier ein urbanes Gebiet ausgewiesen, dass die Möglichkeit zur Bebauung der Flächen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen schafft. Diese städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers steht in engem Zusammenhang mit der geplanten und gewünschten baulichen Entwicklung entlang der Bahnhofstraße in verschiedenen Quartieren im Umfeld und schafft die Voraussetzungen für eine qualitative Verbesserung der bisherigen baulichen Situation bei Auflösung einer bisherigen Unternutzung der Flächen. Grundsätzlich ist es dabei dringend erwünscht, dass sich zukünftig nicht nur Wohnbebauung etabliert, sondern im Rahmen der Möglichkeiten der Baugebietsfestsetzung die urbane Durchmischung gefördert wird. Entsprechend sollen auch die Erdgeschosszonen mit Geschosshöhen von 4,50 m ausgeprägt werden, um deren Nutzung möglichst flexibel gestalten zu

können. Die geplanten Gebäudehöhen sind aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten und der optimalen Ausnutzung der Bauflächen in Kombination mit Flachdächern vorgesehen. Ansonsten orientiert sich der Bebauungsplan an der heutigen bzw. auch an der zukünftigen Umgebungsbebauung. Er schafft für den Bereich des Plangebiets die Möglichkeit eine städtebaulich geordnete Entwicklung herbeizuführen.

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 Raumes bzw. der halböffentlichen Außenbereiche des Plangebiets sowie die Durchsetzung einer klaren städtebaulichen Linie tragen dazu bei, dass das Plangebiet eine ortsbildverträgliche und angemessen verdichtete Bebauung erhält.

Obwohl ein formaler Ausgleich bauplanungsrechtlich nicht erforderlich ist, kann durch verschiedenste Maßnahmen innerhalb des Plangebiets eine ökologische Verbesserung herbeigeführt werden, die sich positiv auf die Klimaresilienz des öffentlichen Raums auswirkt. Dies ist neben einer Entsiegelung bisher versiegelter Flächen die Dach- und Fassadenbegrünung von Gebäuden und Tiefgaragen, die Entfernung von Uferverbau an bestehenden Gewässern oder die Bepflanzung der Grünflächen im Gebiet. Der Artenschutz kann über entsprechende Maßnahmen ebenfalls berücksichtigt werden. Somit kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die Planung zu einer Aufwertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter führt und hier dem Ziel einer nachhaltigen Innenentwicklung vorbildlich Rechnung getragen werden kann.

## 9.0 LISTE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

|                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Netze ODR GmbH                                                                                                                                                                                               | Regional-Bus-Stuttgart GmbH RBS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| GOA - Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH                                                                                                                                              | Regionalverband Ostwürttemberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Landratsamt Ostalbkreis <ul style="list-style-type: none"> <li>Baurecht und Naturschutz</li> <li>Gesundheitsamt</li> <li>Umwelt und Gewerbeaufsicht</li> <li>Wasserwirtschaft</li> <li>Straßenbau</li> </ul> | Stadt Aalen <ul style="list-style-type: none"> <li>Amt für Bürgerservice und öffentliche Ordnung (30)</li> <li>Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung (60)</li> <li>Bauordnungsamt (63)</li> <li>SWA Stadtwerke Aalen GmbH</li> <li>SWA-Eigenbetrieb Abwasser (T5)</li> <li>Freiwillige Feuerwehr Aalen</li> <li>Beirat für Menschen mit Behinderung (BmB)</li> <li>Amt für Soziales, Jugend und Familie (50)</li> </ul> |
| IHK-Industrie- u. Handelskammer Ostwürttemberg                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Handwerkskammer Ulm                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vermögen und Bau Baden-Württemberg<br>Amt Schwäbisch Gmünd                                                                                                                                                   | Deutsche Bahn AG<br>DB Immobilien Region Südwest                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ev. Kirchenpflege Aalen                                                                                                                                                                                      | <b>Sonstige Beteiligte:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kath. Verwaltungszentrum Aalen                                                                                                                                                                               | DB InfraGo AG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| OVA-Omnibus-Verkehr Aalen                                                                                                                                                                                    | ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                  |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                  | Club e. V.                                          |
| Polizeipräsidium Aalen                                                                                                                                                           | Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO)       |
| Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW                                                                                                    | CSG GmbH                                            |
|                                                                                                                                                                                  | std.net AG                                          |
| Regierungspräsidium Stuttgart<br>Referat 21, Raumordnung, Baurecht<br>Referat 44, Straßenplanung<br>Referat 45, Straßenbetrieb u. Verkehrstechnik<br>Landesamt für Denkmalpflege | Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest |
|                                                                                                                                                                                  | vodafone BW GmbH                                    |
|                                                                                                                                                                                  | terranets bw GmbH                                   |
|                                                                                                                                                                                  | TransnetBW GmbH                                     |