

Beratungsfolge	Sitzung am	Art	Ö / N
OR Unterr.-Hofherr.	17.09.2025	Vorberatung	Ö
AUST	25.09.2025	Vorberatung	Ö
GR	02.10.2025	Entscheidung	Ö

Organisationseinheit: Stadtplanungsamt	Verfasser*in:
---	---------------

Bebauungsplan "Campus Burren Nord und Süd" im Planbereich 03-07, Plan Nr. 03-07/8 in Aalen-Unterrombach und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan Nr. 03-07/8 - Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussantrag

1. Die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (Anlagen 5 und 6) sind Grundlage für die Planfassung für die öffentliche Auslegung.
2. Die Entwürfe der Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Lageplan mit Textteil, 05.06.2025, Amt für Bauverwaltung und Vermessung) sowie die Begründung und der Umweltbericht (05.06.2025, KE, Büro plan landschaft) werden gebilligt.
3. Folgender rechtskräftiger Bebauungsplan wird aufgehoben, soweit dieser vom Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Nr. 03-07/8 überlagert wird:
 - Rechtskräftiger Bebauungsplan: Plan Nr. 03-07, „Neubau Fachhochschule“, in Kraft seit 20.04.2006
4. Die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung erfolgen für die Dauer von 44 Tagen. Dies ist aufgrund Komplexität der Planung erforderlich.
5. Es wird bestimmt, dass während der Veröffentlichung nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Sachverhalt

Anlass für ein Bebauungsplanverfahren

Die Hochschule Aalen ist in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gewachsen. Durch die stetige Steigerung der Studierendenzahlen und eine Ausweitung des Lehrangebots in den vergangenen Jahrzehnten hat sich auch der Flächenbedarf der Hochschule Aalen deutlich erhöht. Durch die starke Anwendungs- und Transferorientierung und erfolgreiche Orientierung auf Start-ups und Gründungen besteht seit einigen Jahren auch eine verstärkte Nachfrage nach Flächen in unmittelbarer Campusnähe. Diese Nachfrage kann aktuell aufgrund fehlender verfügbarer Flächen mit Baurecht nicht bedient werden.

Die Hochschule Aalen ist in den vergangenen Jahren am Standort in der Beethovenstraße und auf dem Campus Burren auch durch den Neubau von Forschungs- und Lehrgebäuden dennoch deutlich gewachsen. Mittlerweile ist auch der Waldcampus als Bindeglied zwischen den beiden bisherigen Campusstandorten deutlich wahrnehmbar. Das Fakultätsgebäude der Wirtschaftswissenschaften wurde im Sommer 2024 fertiggestellt und auch das Digital Innovation Space wird in den kommenden Wochen fertiggestellt. Weitere Gebäude auf dem Hochschulcampus sollen möglichst flächensparend und nach Möglichkeit ohne Eingriffe in die freie Landschaft und den Wald erfolgen.

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die vorhandenen und noch unbebauten Flächen auf dem Campus der Hochschule Aalen noch effizienter und dadurch ressourcenschonender zu bebauen.

Die Planungsgrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans entstammt aus den späten 1990er und frühen 2000er Jahren und entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine klimabewusste Stadtentwicklung. Im Bereich des nördlichen Campus Burren soll das Land Baden-Württemberg weiterhin die Möglichkeit erhalten, in den kommenden Jahren ein Hochschulgebäude für die Hochschule Aalen zu errichten, was derzeit bereits über ein bestehendes Planungsrecht möglich ist. Zudem soll direkt angrenzend an die Bundesstraße B29 mit der Stuttgarter Engineering Park GmbH (STEP), einer Tochtergesellschaft der Landesbank Baden-Württemberg (L-Bank), der Bau eines Gebäudes mit hochschulnahen Nutzungen ermöglicht werden. Dieses Vorhaben ermöglicht es u.a. etablierten Start-ups neue Räumlichkeiten mit weiterhin derselben Standortadresse auf dem Hochschulcampus zu beziehen und macht auf diese Weise im InnoZ Räume für neue Unternehmensgründungen frei. Darüber hinaus bietet das Vorhaben Raum für wissensintensive Unternehmen in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Forschungs- und Transfereinrichtungen der Hochschule Aalen im Sinne des Ansatzes „Industry on Campus“. So können weiterhin die Forschungsnähe genutzt werden und auch Studierende einen direkten Einblick in die Arbeitsfelder dieser Unternehmen erhalten.

Im Jahr 2023 war hierfür zunächst eine kompaktere Bauweise auf dem Campus Burren Nord geplant. Die rechtlich notwendigen Abstände zur Bundesstraße im Westen und zum Wald Rohrwang im Osten ermöglichen nach detaillierter Prüfung und Rückmeldung von Trägern öffentlicher Belange jedoch keine drei Gebäude mit, für die vorgesehene Nutzung, ausreichender Tiefe im Bereich Campus Burren Nord. Stattdessen wurde mit der Planung von zwei weiteren kleineren Baufenstern im Bereich Campus Burren Süd eine für alle Beteiligten geeignete Lösung gefunden. Die Abgabe einer größeren Baumöglichkeit im nördlichen Burren durch das Land Baden-Württemberg wird durch die beiden neuen, kürzeren Baufenster im südlichen Campus Burren ausgeglichen.

Da eine Bebauung des südlichen Campus Burren im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 nicht vorgesehen ist, bedarf es einer Anpassung des vorliegenden Planungsrechts. Daher ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für die beiden Bereiche Burren Nord und Burren Süd erforderlich.

Planungsziel:

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll in den beiden Bereichen Campus Burren

Nord und Süd neues Planungsrecht geschaffen werden, um der Hochschule Aalen weitere Flächen für Forschung sowie Räume für die Ansiedlung junger Unternehmen auf dem Campus zur Verfügung zu stellen. Der Standort liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Neubau Fachhochschule“. Derzeit bestehen im Plangebiet Sonderbauflächen, Grünflächen sowie Parkplatzflächen. Der Standort befindet sich direkt östlich der Westumgehung / Bundesstraße B29 und ist somit gut angebunden und als Adresse wahrnehmbar. Ziel der weiteren städtebaulichen Entwicklung ist eine Weiterführung der attraktiven und qualitativ hochwertigen Campuslandschaft auf dem Burren. Sowohl die Architektur der bestehenden Gebäude mit ökologisch wie auch stadtgestalterisch wertiger Holz- und Lamellenverkleidung als auch die hochwertige Freiraumgestaltung mit strukturgebenden Baumreihen soll fortgeführt werden.

Gemeinsam mit dem Architekturbüro MGF Architekten aus Stuttgart, die bereits den Campus Burren in seiner Gesamtheit, wie auch zahlreiche Einzelgebäude auf dem Campus der Hochschule Aalen entworfen und baulich umgesetzt haben, wurde die städtebauliche Entwicklung für den Bereich Campus Burren in Abstimmung mit der Hochschule Aalen sowie Vermögen und Bau Baden-Württemberg / Amt Schwäbisch Gmünd in den vergangenen Jahren weiterentwickelt. Um die vorhandenen Flächen optimal auszunutzen, soll künftig ein höheres Maß an Gebäudehöhe auf dem Campus Burren ermöglicht werden. So können auf gleicher Fläche künftig mehr Nutzungen untergebracht und die Inanspruchnahme der wertvollen Ressource Boden auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Planungsstand:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Campus Burren Nord“ wurde am 20.04.2023, der ergänzende Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Campus Burren Nord und Süd“ wurde am 27.06.2024 gefasst. Mit dieser Sitzungsvorlage soll nun der Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan-Entwurf „Campus Burren Nord und Süd“ mit ca. 2,11 ha Größe gefasst werden. Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (Anlage 3).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren „Campus Burren Nord“, Plan Nr. 03-07/8, die vom 11.05.2023 bis 09.06.2023 durchgeführt wurde, gingen 9 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie keine privaten Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren „Campus Burren Nord und Süd“, Plan Nr. 03-07/8, die vom 15.07.2024 bis 16.08.2024 durchgeführt wurde, gingen 10 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie keine privaten Stellungnahmen ein.

Inhaltlich wurden in den Stellungnahmen insbesondere folgende Belange und Hinweise vorgebracht: Hochwasserschutz und Starkregenereignisse, bestehende Leitungsinfrastruktur, Waldabstand, Verkehrssituation auf der B 29 und dazugehöriger Knotenpunkt, Lärm- und Geruchsimmissionen durch die B 29 und den Schweinemastbetrieb, Abwasserbeseitigung, Erhalt hochwertiger Grünstrukturen und Denkmalschutz. Zusätzlich wurden im Rahmen der ergänzenden Aufstellung folgende Hinweise vorgebracht: Parksituation, Artenschutz und Anbaubeschränkung

entlang der B 29.

Auswirkungen auf das Klima

In der Planungshinweiskarte des klimagerechten Flächenmanagements der Stadt Aalen liegt das Plangebiet in einem Bereich mit „sehr günstiger bioklimatischer Situation“ (nördlicher Teilbereich) bzw. „sehr hoher bioklimatischer Bedeutung“ (südlicher Teilbereich) und wird durch einen Leitbahnkorridor überlagert. Die Kaltluftleitbahn verläuft in Nord-Süd-Richtung. Eine detaillierte Betrachtung ergibt, dass die Kaltluftleitbahn bereits durch die bestehende Bebauung der Hochschule und die südlich folgende Wohnbebauung eingeengt wird. Im Abflussschatten der Bebauung ist daher von Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung für den lokalklimatischen Ausgleich auszugehen. Grundsätzlich trägt die vorliegende Planung mit einer dichteren Bauweise als durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, zu einer geringeren Inanspruchnahme von bislang nicht überplanten Flächen in der freien Landschaft bei. Dadurch können wertvolle Kaltluftentstehungsbereiche und ein gutes Stadtklima erhalten werden. Kleinräumig führt eine teilweise höhere Versiegelung auf dem Campus zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auch direkt auf dem Campus. Bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmenflächen werden teilweise überplant und stehen künftig nicht im selben Umfang als Grünflächen und Retentionsbereiche im Plangebiet selbst zur Verfügung. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden der tatsächliche Eingriff sowie die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Beispielsweise über extensiv begrünte Dächer sowie bedarfsgerechten Grün- und Freiflächen im Plangebiet soll Regenwasser eine ausreichende Pufferung erfahren. Die Fortführung und Gestaltung der Freiraumachsen kann in der Sommerzeit auf dem Campus Burren zur Kühlung beitragen. Sämtliche Maßnahmen sind mit dem Hintergrund des Beschlusses des Gemeinderats der Stadt Aalen, bis 2035 eine Klimaneutralität zu erreichen, einzuordnen (vgl. SV 6721/015).

Vorgang

30.03.2023	AUST	SV 6123/012	Aufstellungsbeschluss "Campus Burren Nord" (Vorberatung)
20.04.2023	GR	SV 6123/012	Aufstellungsbeschluss "Campus Burren Nord" (Entscheidung)
20.06.2024	AUST	SV 6123/024	Aufstellungsbeschluss "Campus Burren Nord und Süd" (Vorberatung)
27.06.2024	GR	SV 6123/024	Aufstellungsbeschluss "Campus Burren Nord und Süd" (Entscheidung)

Verfahrensstand

- ☐ Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB
- ☐ **Auslegungsbeschluss § 3 (2) BauGB**
- ☐ Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen § 3 (2) BauGB
- ☐ Satzungsbeschluss § 74 (6) LBO i. V. m. § 10 BauGB

Folgende Verfahrensschritte stehen an:

- Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften werden mit der Begründung für die Dauer von 44 Tagen im Internet veröffentlicht

(§ 3 Abs. 2 BauGB). Ebenso werden die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen veröffentlicht. Im Rahmen der Veröffentlichung werden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der Unterlagen.

- Die Internetadresse unter der die Unterlagen eingesehen werden können und die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.
- In der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 5 BauGB). Außerdem ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten (Auslegung) nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB bestehen.

Finanzielle Auswirkungen

Städtebauliche Planungen und Bauleitplanverfahren generieren selbst Kosten für Planungen, Planerhonorare und Gutachten etc. Deren Finanzierung erfolgt über die im städtischen Haushalt eingestellten Planungsmittel.

Beteiligte Ämter

I, II, III, 01, 02, 08, 09, 21, 30, 60, 63, 66, 67, GS UH, SWA

Anlage/n

1	Begründung 03-07-8 Campus Burren Nord und Süd (öffentlich)
2	Plananlagen 03-07-8 Campus Burren Nord und Süd (öffentlich)
3	Umweltbericht 03-07-8 Campus Burren Nord und Süd (öffentlich)
4	Planzeichnung Textteil Legende 03-07-8 Campus Burren Nord und Süd (öffentlich)
5	Abwägung 1. Aufstellung 03-07-8 Campus Burren Nord Süd (öffentlich)
6	Abwägung 2. Aufstellung 03-07-8 Campus Burren Nord Süd (öffentlich)