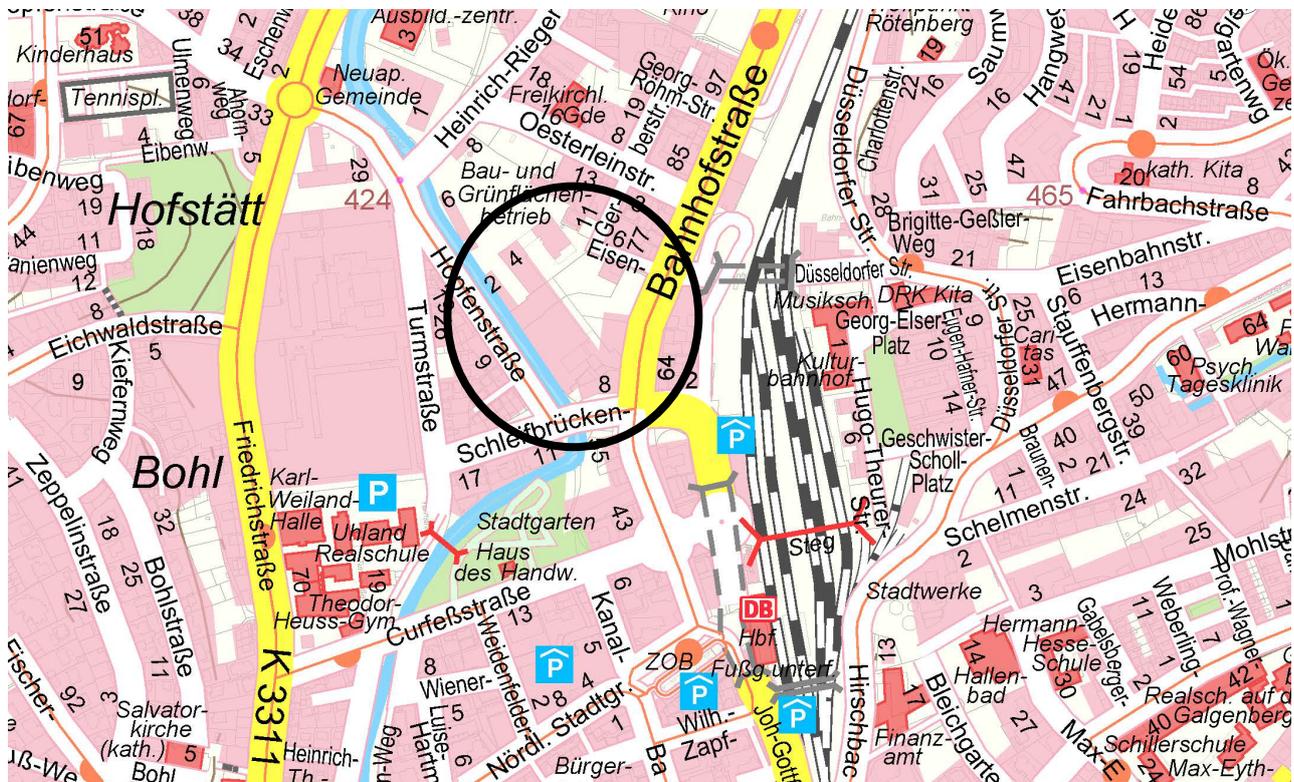


Anlage 1 zu SV 6124/012

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Bebauungsplan „SDZ-Gelände“ im Planbereich 03-06 in Aalen-Kernstadt, Plan Nr. 03-06/10 sowie Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan Nr. 03-06/10

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|---|
| 1. | Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets | 1 |
| 2. | Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse..... | 1 |
| 3. | Erfordernis der Planaufstellung | 2 |
| 4. | Einordnung in die vorbereitende Bauleitplanung..... | 3 |
| 5. | Städtebauliche Ziele | 3 |
| 6. | Erschließung, Ver- und Entsorgung | 4 |
| 7. | Immissionen..... | 4 |
| 8. | Altlasten | 5 |
| 9. | Grünplanung/ umweltrelevante Belange | 5 |
| 10. | Liste Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange/ Sonstige Beteiligte: | 7 |

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Innenstadt, ca. 500 m von der Altstadt entfernt. Es wird begrenzt durch die Bahnhofstraße im Ostern, die Schleifbrückenstraße im Süden, und den Kocher, bzw. die Hopfenstraße im Westen. Nördlich schließen sich die Eisenstraße und der städtische Bauhof an.

Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

Im Osten: 2977/1 (Bahnhofstraße)

Im Süden: 2949/4 (Schleifbrückenstraße)

Im Westen: 553/8 (Kocher)

Im Norden: 2934/7, 2938/1 (Eisenstraße)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist im Abgrenzungsplan dargestellt.

2. Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Aalen und ist überwiegend geprägt durch die Firmengebäude der „Süddeutschen Druck und Medien“ sowie einzelne 2-3 geschossige Wohngebäude entlang der Bahnhofstraße und der Eisenstraße. Der Innenbereich ist im Wesentlichen versiegelt und wird als Parkplatz genutzt.

Erschlossen wird das Gebiet bislang hauptsächlich über die Eisenstraße. Über die Bahnhofstraße besteht die direkte Verbindung Richtung Altstadt, bzw. Wasseralfingen.

Bestehende Rechtsverhältnisse:

Ursprünglich galt für einen Teil des Plangebietes gem. dem Bebauungsplan „Industriegebiet Nord 1960“, Plan-Nr. III-06/3 eine Ausweisung als Industriegebiet sowie eine Baulinie entlang der umgebenden Straßen. Mit Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1985 wurde die Festsetzung „Industriegebiet“ aufgehoben. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung gilt daher derzeit § 34 BauGB als Genehmigungsgrundlage.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes gilt darüber hinaus die Ortsbausatzung Aalen (in Kraft seit 23.10.1960) mit der Festsetzung „Industrie- und Gewerbegebiet“. Es ist kein Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Aktuell besteht daher keine ausreichende Rechtssicherheit bei bauplanungsrechtlichen Aspekten.

Umgebung

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und zum Bahnhof. Auch öffentliche Einrichtungen (u.a. Schulen) liegen in unmittelbarer Nähe.

Das SDZ-Areal stellt einen von mehreren Bausteinen bei der Entwicklung der nördlichen Innenstadt dar. Es bildet entlang der Bahnhofstraße den Übergang zu den nördlich gelegenen Handelseinrichtungen. Es stellt außerdem über die Unterführung Bahnhofstraße – Düsseldorf Straße eine Art Gegenüber zum Stadtoval jenseits der Bahnlinie dar.

Entscheidend für die Weiterentwicklung des Aalener Nordens ist die Betrachtung nicht nur einer einzelnen Fläche, sondern die Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes und der daraus resultierenden Zusammenhänge. Es sind dabei mehrere Bereiche von besonderer Bedeutung:

Das südlich gelegene Postareal ist derzeit noch an die Deutsche Post vermietet, spätestens nach Auslaufen des Mietvertrages ergibt sich jedoch auch hier ein großes Entwicklungspotenzial. Die Grundstücke an der Bahnhofstraße befinden sich in Privatbesitz, für welche aber eine langfristige Entwicklungsperspektive geschaffen werden soll. Wesentliche Aspekte der Planung sind eine deutliche Verbesserung der Durchgrünung des Ge-

bietet durch parkähnliche Gestaltung des östlichen Kocherufers sowie die Vernetzung/Erweiterung des Stadtgartens Richtung Osten durch eine zusätzliche Brücke und die Durchwegung des neuen Quartiers in Richtung Bahnhofstraße sowie eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches entlang der Bahnhofstraße (Zielnutzung Wohnen, bzw. gemischte Nutzung).

Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor für die Entwicklung des Bereichs ist der städtische Bauhof, welcher aktuell umstrukturiert wird. In unmittelbarer Nachbarschaft verfestigt sich hier somit mittel- bis langfristig eine Nutzung, die auf das Betrachtungsgebiet Auswirkungen haben wird.

Angrenzende Bebauungsplangebiete bzw. planungsrechtliche Festsetzungen:
Die planungsrechtliche Umgebung ist sehr heterogen. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. III-06/3 „Industriegebiet Nord“, in Kraft seit 04.11.1961, sowie die Änderung Nr. 03-06, in Kraft seit 24.10.1985, an. Die Flächen sind als Industriegebiet ausgewiesen. Das Quartier zwischen Bahnhofstraße, Österleinstraße, Eisenstraße und Gerberstraße, Plan Nr. 03-06/9, in Kraft seit 11.01.2023, setzt Urbanes Gebiet fest. Südlich des Kochers, bzw. der Schleifbrückenstraße schließen sich faktische, bzw. festgelegte Wohn- und Mischgebiete an. Es gelten die Bebauungspläne 01-03/13 „Schleifbrückenstraße“, in Kraft seit 07.03.2018 sowie 01-03/11 „Nördliche Bahnhofstraße zwischen ZOB und Curfeßstraße“, in Kraft seit 01.04.2015.

Archäologie/ Denkmal:

Im Plangebiet befindet sich südlich an der Schleifbrückenstraße ein archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um eine ehemalige Loh- und Schleifmühle aus dem 16. Jahrhundert.

Überschwemmungsgebiete:

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Kocher und ist entlang des Uferbereichs in geringem Maße von Überschwemmungsereignissen bis HQ100 betroffen. Das HQextrem betrifft das gesamte Plangebiet.

Eigentumsverhältnisse:

Alle Flächen befinden sich in privatem Besitz.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Gemeinsam mit seinem unmittelbaren Umfeld bildet das SDZ-Areal einen bedeutsamen Baustein in der Weiterentwicklung des Aalener Nordens. Gepaart mit der geplanten Stadtgartenerweiterung auf dem südlich angrenzenden Postareal und der Neuordnung des Quartiers rund um die Eisenstraße ergibt sich ein hervorragendes Innenentwicklungspotenzial für die Stadtentwicklung in Aalen. 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. Mit diesen Entwicklungen bietet sich auch die Chance attraktives, innenstadtnahes Wohnen in Verbindung mit öffentlichen Grünstrukturen, Klimaanpassungsmaßnahmen gegen Überhitzung sowie Hochwasserschutz und Renaturierungsmaßnahmen zu verbinden. Insbesondere die unmittelbare Nähe zu Kocher und Stadtgarten eröffnet die Chance auf ein durchgrüntes Quartier mit hoher Wohnqualität durch Naturnähe mitten in der Stadt.

Das derzeit vorliegende Planungsrecht bietet keine ausreichende Grundlage zur Sicherung und Steuerung der städtebaulich und freiraumplanerisch angestrebten Ordnung.

Um eine geordnete bauliche Neustrukturierung sicherzustellen ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die im Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 m² betragen. Das geplante Verfahren ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan „SDZ-Gelände“ im Planbereich 03-06 in Aalen-Kernstadt, Plan Nr. 03-06/10 sowie Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan Nr. 03-06/10, wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt.

4. Einordnung in die vorbereitende Bauleitplanung

4.1. Flächennutzungsplan

Der gemeinsame „Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen“ (FNP) - einschließlich integriertem Landschaftsplan (LP) - ist am 19.07.2006 wirksam geworden. Das Plangebiet ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt.

4.2. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan deckt sich mit den Ausweisungen des FNP. Entlang des Kochers ist zusätzlich gemäß Darstellung eine innerörtliche Grünverbindung anzustreben.

5. Städtebauliche Ziele

Ziel der Planung ist es, ein urbanes Quartier zu schaffen, dass von einer Mischung aus Wohnraum, Einzelhandel, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten lebt. Auch soziale Einrichtungen (z.B. Kita) sind denkbar. Das neue Quartier soll sich in die umgebenden Grün- und Freiraumstrukturen einfügen, diese ergänzen und weiter stärken. Die bestehenden Gebäude entlang des Kochers sollen erhalten und vielfältig umgenutzt werden. Zusätzlich ist eine Aufstockung durch Wohnungen vorgesehen. Das restliche Gelände soll nach aktuellem Stand mit Solitären in 4-6 geschossiger Bauweise bebaut werden. Die architektonischen Hochpunkte sollen dabei an städtebaulich markanten Stellen wie den Eingängen in das Quartier liegen. In den Solitären sollen im Erdgeschoss verschiedene urbane Nutzungen, in den Obergeschossen Wohnungen untergebracht werden. Die Gebäude sollen zueinander so versetzt positioniert werden, dass sich spannende Blickbeziehungen und eine allseitig gute Belichtung ergeben. Die Gebäudeabstände sind bewusst locker gewählt, sodass keine engen Häuserschluchten entstehen, sondern sich eine ansprechende Folge von öffentlichen Räumen und Raumfolgen ergibt, die auch unterschiedliche Charaktere haben können. Die genaue Architektur, eine klare Definition öffentlicher und privater Räume sowie die genaue Wegeführung durch das Quartier sind Gegenstand des weiteren Entwurfsprozesses.

Da die Bahnhofstraße perspektivisch als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden soll, ist hier zukünftig mit einer deutlichen Lärmreduzierung zu rechnen. Die Raumkante des SDZ-Geländes muss daher in diese Richtung nicht zwingend aus Lärmschutzgründen geschlossen werden. Allerdings wird ein Nachweis über ein Lärmschutzgutachten erfolgen müssen, welches sich auf die heutige Situation beziehen wird. So ergibt sich ggf. die Möglichkeit, neben einer ansprechenden Durchwegung des Quartiers auch die Anbindung Richtung Bahnhof und Unterführung Düsseldorf Straße/KubAA einladend zu gestalten.

Eine besondere stadträumliche Funktion kommt dem Eingangsplatz an der Südecke des SDZ-Geländes zu. Er stellt aus Richtung Innenstadt kommend den Quartiersein-

gang dar und bildet den Übergang zur geplanten Stadtgartenerweiterung auf dem Postareal. Der Platz soll durch seine Grüngestaltung eine Brücke bilden, über die das Grün ins neue Quartier „überspringen“ kann. Im Quartier selbst soll die Grüngestaltung dann mittels grüner „Trittsteine“ weitergeführt werden. Zentraler Aspekt dabei sind große, bodengebundene Bäume, die von Beginn an eine hohe Klimawirksamkeit aufweisen und Aufenthaltsqualität schaffen. Auch sog. Schwammstadt-Elemente sind denkbar, die die Versickerung des Regenwassers vor Ort sicherstellen und so die vorhandene Kanalinfrastruktur entlasten.

Auch entlang der Bahnhofstraße soll eine begleitende stärkere Baumreihe mitgedacht werden, die die bisherige Gestaltung im südlichen Bereich der Bahnhofstraße aufgreift und weiterführt.

Das Kocherufer soll für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und attraktiv gestaltet werden. Auch im restlichen Quartier bietet sich die Möglichkeit, das Element Wasser im Rahmen der Platzgestaltung noch stärker erlebbar zu machen. Dies ist Gegenstand der weiteren Planung.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Schleifbrückenstraße und die Eisenstraße erschlossen und über die Bahnhofstraße überörtlich angebunden. Die nächste Bushaltestelle befinden sich in der Bahnhofstraße und am ZOB in 250-350m Entfernung. Fußläufige Verbindungen zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof bestehen ebenfalls über die Bahnhofstraße. Das Stadtoval sowie die Gebiete östlich der Bahnlinie erreicht man durch die Unterführung Düsseldorfer Straße und über den neu errichteten Steg über die Bahngleise. Das Plangebiet ist damit gut erschlossen. Strom, Wasser- und Gasleitungen sowie Abwasserkanäle liegen überwiegend in den bestehenden Verkehrsflächen.

Im Laufe des Planungsverfahrens sollen künftige Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Gebietes aufgrund neuer Anforderungen überprüft werden. Insbesondere spielen die Themen Grünvernetzung, Gestaltung des öffentlichen Raums, die Erreichbarkeit von Erholungs- und Freiräumen sowie Infrastruktur, Rad- und Fußwegeverbindungen, Klimaschutz und Klimafolgenplanung sowie neue Mobilitätsformen eine große Rolle.

7. Immissionen

Die unmittelbar angrenzende Bahnhofstraße ist stark befahren. Entsprechend gehen von dieser Straße durch den Verkehr Immissionen aus, die sich auf das Plangebiet auswirken. Zusätzlich bestehen Immissionen durch die Bahnlinie. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob und welche Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm in Aufenthaltsräumen festgesetzt werden müssen. Falls Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind, werden aus städtebaulichen Gründen aktive Lärmschutzmaßnahmen auscheiden.

Bereits in der Vergangenheit war die Eisengießerei Funk für Entwicklungen im nördlichen Innenstadtbereich ein beachtenswerter Faktor. Für die Bevölkerung wahrnehmbar und kritisch beurteilt ist dabei vor allem das Thema Gerüche. Im Umfeld von Gießereien kommt es – auch bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben – in aller Regel zu Geruchsbelästigungen. Abhängig von deren Intensität beurteilen sich die notwendigen Abstände zur Nachbarbebauung, insbesondere zu einer Wohnbebauung. Im Rahmen des benachbarten Bebauungsplanverfahrens 03-06/9 "Quartier zwischen Bahnhofstraße, Eisenstraße, Oesterleinstraße und Gerberstraße" wurde 2022 ein Geruchsgutachten durch den TÜV Süd erstellt. Die ermittelten Grenzwerte wurde dort als nicht erheblich belästigend eingestuft. Eine an die Gießerei heranrückende Wohnbebauung ist demnach möglich, weniger schutzbedürftige Nutzungen natürlich ebenso.

8. Altlasten

Aufgrund der Bombardierungen im Jahr 1945 besteht im überwiegenden Teil des Plangebietes Kampfmittelverdacht. Eine detaillierte Kampfmitteluntersuchung ist daher geboten.

Innerhalb des Plangebiets liegen zudem zwei Altstandorte. (Nr. 2149, Bahnhofstr. 65 / Nr. 2066, Bahnhofstr. 61-63 u. Schleifbrückenstr. 6-10. Ebenso sind Altlastenstandorte im angrenzenden Gebiet (z.B. Nr. 2149 im Bereich des Bauhofs) bekannt. Die Altlastenthematik ist im weiteren Verfahren genauer zu überprüfen.

9. Grünplanung/ umweltrelevante Belange

Im Plangebiet sind u.a. folgende Punkte als Vorgaben für das künftige grünordnerische Konzept zu beachten:

- Vorgaben aus dem Landschaftsplan, räumliche Grünvernetzung;
- Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser (Regenwasserbewirtschaftung);
- Orts- und Landschaftsbildgestaltung – insbesondere entlang der öffentlichen Straßenräume und im Bereich bestehender Grünflächen und Freiräume
- Klimaschutz und Klimafolgenabschätzung
- Begrünung (Bäume im öffentlichen Raum, Vorgaben für private Flächen wie Dachbegrünung, Vorgarten-Gestaltung, Versiegelungsgrad, etc.)

Der geplante Bebauungsplan „SDZ-Gelände“ Plan Nr. 03-06/10 soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Dies bedeutet unter anderem, dass in diesem Fall keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht und kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich sind (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Allerdings sind die Prüfung und Beurteilung der umweltrelevanten Belange Teil des Planverfahrens (Teil der Begründung) und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zusammenfassung

- Das Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt und ist ca. 1,8 ha groß. Die überörtliche Anbindung ist über die Bahnhofstraße gewährleistet.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Eine wie hier angestrebte doppelte Innenentwicklung besitzt für die Stadtentwicklung eine große Bedeutung, da eine sich weiter verdichtende Kernstadt quantitativ und qualitativ ausreichend mit Freiräumen versorgt sein sollte. Vgl. auch Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Attraktives Aalen 2030“.
- Durch die zentrale Lage und gute Anbindung in Verbindung mit einer Nutzungsverdichtung bildet das Plangebiet ein attraktives, innerörtliches Entwicklungspotential.
- Im Gebiet bestehen untergenutzte gewerbliche Baustrukturen sowie vereinzelt Wohnen. Eine Überplanung mit Wohngebäuden und anderen urbanen Nutzungen ist vorgesehen.
- Quartiersinterne Grünstrukturen bzw. Verknüpfung und Erweiterung des Bestandsgrüns in der Umgebung sowie Erhalt und Sicherung der Wegeverknüpfungen fördern die Aufenthaltsqualität im Quartier. Klimaschutzaspekte sind von sehr hoher Bedeutung für die Gebietsentwicklung - insbesondere für diese innerstädtische Lage - und die Zukunftsfähigkeit der Planung.
- Durch das bestehende Planungsrecht ist die Steuerung der Art der baulichen Nutzung für eine geordnete Stadtentwicklung nur unzureichend möglich.
- Die städtebaulichen Ziele im geplanten Bebauungsplangebiet „SDZ-Areal“ machen ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. So kann eine unerwünschte / ungesteuerte Entwicklung verhindert werden. Die Zulässigkeit von Nutzungen ist ein sensibles Thema, aber gerade bei langfristigen Entwicklungsmaßnahmen ist es wichtig, vorhandene Rahmenplanungen sorgfältig in der Planung und den Festsetzungen zu verankern.
- Die Entwicklung der Flächen kann zu einer deutlich höheren Wertigkeit führen. Im Rahmen dieser Aufwertung ist jedoch auch die Behandlung umweltrelevanter Belange (z.B. Lärm) erforderlich.

aufgestellt:

Aalen, den 03.05.2024

Stadtplanungsamt, AZ: 61-621.411 : 03-06/10 pman

10. Liste Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange/ Sonstige Beteiligte:

| | Sonstige Beteiligte |
|--|--|
| GOA - Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH Graf-von-Soden-Straße 7, 73527 Schwäbisch Gmünd | Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO) Herrn Hanspeter Pfeiffer Kälblesrainweg 112, 73430 Aalen |
| Handwerkskammer Ulm Olgastraße 72, 89073 Ulm | ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e. V. Herrn Berger, Telemannstraße 8, 73430 Aalen |
| IHK-Industrie- u. Handelskammer Ostwürttemberg Ludwig-Erhardt-Straße 1, 89520 Heidenheim | Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TINL SW, PTI 23 Ulm Bauleitplanung Olgastraße 63, 89073 Ulm |
| Landratsamt Ostalbkreis - Baurecht u. Naturschutz - Umwelt u. Gewerbeaufsicht - Wasserwirtschaft Stuttgarter Straße 41, 73430 Aalen | CSG GmbH (Deutsche Post) Godesberger Alle 157 53175 Bonn |
| Regionalverband Ostwürttemberg Bahnhofplatz 5, 73525 Schwäbisch Gmünd | OVA-Omnibus-Verkehr Aalen Gartenstraße 127-129, 73430 Aalen |
| Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz - Referat 8, Denkmalpflege Ruppmannstraße 21, 70565 Stuttgart | Regional-Bus-Stuttgart GmbH RBS Bahnhofstraße 24 – 28, 73430 Aalen |
| Polizeipräsidium Aalen Böhmerwaldstraße 20, 73431 Aalen | Körperbehindertenverein Ostwürttemberg e.V. Schulstraße 7; 73432 Aalen |
| Stadt Aalen: - Bauordnungsamt - Amt für Bürgerservice und öffentl. Ordnung - Freiwillige Feuerwehr Aalen - SWA Stadtwerke Aalen GmbH - Beirat für Menschen mit Behinderungen (BmB) - Klimabeirat | Stadtverwaltung Aalen Klimabeirat Marktplatz 30 73430 Aalen |