

Beratungsfolge	Sitzung am	Art	Ö / N
AUST	20.06.2024	Vorberatung	Ö
GR	27.06.2024	Entscheidung	Ö

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

**Bebauungsplan „SDZ-Gelände“ im Planbereich 03-06, Plan Nr. 03-06/10 in Aalen-Kernstadt und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan Nr. 03-06/10
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 und § 13a BauGB**

Beschlussantrag

1. Es werden ein Bebauungsplan sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für das Bebauungsplangebiet aufgestellt.
2. Dem Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan wird zugestimmt (Stand 02.05.2024); siehe Anlage 2
3. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB bzw. nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt.
4. Folgende Bebauungspläne werden aufgehoben, soweit diese vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes/der Satzung über örtliche Bauvorschriften überlagert werden:
Rechtskräftige Bebauungspläne:
 - Ortsbausatzung Aalen (in Kraft seit 23.10.1960)
 - „Industriegebiet Nord 1960“, Plan-Nr. III-06/3, in Kraft seit 04.11.1961
 - „Änderung des Bebauungsplans Industriegebiet Nord 1960 (Plan Nr. III-06/3)“, Plan-Nr. 03-06, in Kraft seit 24.10.1985
 - „Bahnhofstraße“, Plan-Nr. 01-01/1, in Kraft seit 26.11.1965Bebauungspläne im Verfahren:
 - „Nördliche Bahnhofstraße“, Plan-Nr. 01-01/7, Aufstellungsbeschluss vom 16.10.2008
 - „Gewerbegebiet Nord“, Plan-Nr. 03-06/1, Auslegungsbeschluss vom 20.06.1991

Sachverhalt

Anlass für ein Bebauungsplanverfahren:

Gemeinsam mit seinem unmittelbaren Umfeld bildet das etwa 1,8 ha große 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.

Planungsstand:

Mit dieser Sitzungsvorlage soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan im Bereich „SDZ-Areal“ im Planbereich 03-06, Plan Nr. 03-06/10 in Aalen-Kernstadt gefasst werden.

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.

Verschiedenste Belange sind in jedem Bauleitplanverfahren frühzeitig zu betrachten. Zwar wird im beschleunigten Verfahren keine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt, Umweltbelange sind jedoch trotzdem in der Ermittlung aller betroffenen Belange (z.B. Wohnbedürfnisse, Mobilität, Bildungswesen, Erholung, Zivilschutz, usw.) gleichgewichtig abzuwägen.

Planungsziel:

Ziel der Planung ist es, ein urbanes Quartier zu schaffen, das 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.

Gemäß derzeitigem Entwurfsstand der Büros Liebel Architekten und planstatt Senner ist eine lockere Bebauung des Quartiers mit Solitären in 4-6 geschossiger Bauweise sowie einem Hochpunkt vorgesehen. Die bestehenden Gebäude entlang des Kochers sollen erhalten und vielfältig umgenutzt werden. Zusätzlich ist eine Aufstockung durch Wohnungen vorgesehen. In den Solitären sollen im Erdgeschoss verschiedene urbane Nutzungen, in den Obergeschossen Wohnungen untergebracht werden. Spannende Blickbeziehungen und eine allseitig gute Belichtung sowie eine ansprechende Folge von öffentlichen Räumen sind Kernthemen des Entwurfs.

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

Quartierseingang 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.

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.

Auswirkungen auf das Klima

Durch eine städtebauliche und freiräumliche Entwicklung des aktuell weitgehend versiegelten SDZ-Geländes kann eine Überhitzung der Innenstadt reduziert werden und ein wesentlicher Beitrag zur Entsiegelung und Schaffung von Grün- und Freiräumen geleistet werden. Es bietet sich die Chance den Hochwasserschutz zu verbessern, Retentionsraum zu schaffen sowie dabei gleichzeitig das Element Wasser erlebbar zu machen und dadurch zu einer wassersensiblen Stadtentwicklung beizutragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient außerdem dem Ziel der Innenentwicklung und der Nachverdichtung, wodurch Außenbereichsflächen geschont werden können.

Im weiteren Verfahren sollen Festsetzungen wie beispielsweise zu Überbauungsgrad, Dachbegrünung, Versiegelungsanteil, Pflanzgebote etc. getroffen werden, um die Lebensqualität zu erhöhen und das Klima und die Umwelt zu schützen.

Vorgang

18.09.2014 17.10.2014	AUST GR- Klausur	Attraktives Aalen, Entwicklungspotentiale im Bereich der Nördlichen Innenstadt	SV 6114/029 Information/ Beratung
03.12.2015 17.12.2015	AUST GR	Sanierungsgebiet Nördliche Innenstadt, Entwicklung nördlich des Stadtgartens, Flst. 2747/1, Flst. 2747/2 und Umfeld, neue städtebauliche Ziele	SV 6115/033 Beschlossen
08.11.2018 22.11.2018	AUST GR	Attraktives Aalen 2030 – integriertes Stadtentwicklungskonzept	SV 6118/035 Beschlossen
12.09.2019	AUST	Stadtentwicklung mit Qualität – Lebendige Stadt und naturnaher Stadttraum	SV 6119/018 Information
15.04.2021	AUST	Städtebauliche Weiterentwicklung Aalen Nord westlich der Bahnhofstraße – Mehrfachbeauftragung	SV 6121/041 Von TO abgesetzt
12.01.2023	AUST	Sachstandsbericht SDZ-Gelände	SV 6122/046 Kenntnisnahme
07.02.2024	AUST	Sachstandsbericht SDZ-Gelände	SV 6124/002 Kenntnisnahme

Verfahrensstand:

	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB
	Auslegungsbeschluss § 3 (2) BauGB bzw. (3) BauGB
	Zustimmung zur vereinfachten Änderung § 4a (3) i. V. § 13 BauGB
	Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss § 74 (6) LBO in Verbindung mit § 10 BauGB

Folgende Verfahrensschritte stehen an:

- Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.
- Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Dabei gilt die Hinweispflicht des § 13 a Abs. 3 BauGB.
- Die Öffentlichkeit wird möglichst frühzeitig öffentlich unterrichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind möglichst frühzeitig zu unterrichten, soweit sie von der Planung berührt werden können (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Im weiteren Rechtsverfahren müssen geeignete planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, mit denen die städtebaulichen Zielsetzungen des Planverfahrens gewährleistet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Städtebauliche Planungen und Bauleitplanverfahren generieren selbst lediglich Kosten für Planungen, Planerhonorare und Gutachten etc. Deren Finanzierung erfolgt über die im städtischen Haushalt eingestellten Planungsmittel, bzw. ist über einen städtebaulichen Vertrag mit den Investoren abgesichert.

Beteiligte Ämter

Dez I, Dez II, Dez III, 01, 02, 09, 21, 30, 60, 61, 63, 66, 67, SWA

Anlage/n

1	Anlage_1_Begründung (öffentlich)
2	Anlage_2_Plananlagen (öffentlich)