

Beratungsfolge	Sitzung am	Art	Ö / N
AUST	20.06.2024	Vorberatung	Ö
GR	27.06.2024	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 - Ergänzender Aufstellungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussantrag

1. In Erweiterung des aufgestellten Bebauungsplans "Campus Burren Nord" wird ein Bebauungsplan sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für das Bebauungsplangebiet "Campus Burren Süd" aufgestellt (künftig: Campus Burren Nord und Süd).
2. Dem erweiterten Abgrenzungsplan im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 20.04.2023 zum Bebauungsplan wird zugestimmt (Stand 15.05.2024; siehe Anlage 2).
3. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 03-07 „Neubau Fachhochschule“ wird aufgehoben soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03-07/8 „Campus Burren Nord und Süd“ überlagert wird.
4. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

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 wird aktuell fertiggestellt und auch das Digital Innovation Space wird im Herbst 2024 fertiggestellt sein. 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, welche derzeit bereits über ein bestehendes Planungsrecht möglich sind. 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 ausreichend breite Gebäude im Bereich Campus Burren Nord. Stattdessen wurde mit der Planung von zwei weiteren kleinen 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 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 in Ergänzung zum Bereich Burren Nord auch für den Bereich Burren Süd erforderlich.

Planungsziel:

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll im Bereich 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 im Jahr 2022 weiterentwickelt. Um die vorhandenen Flächen optimal auszunutzen, soll künftig eine höhere Gebäudehöhe auf dem Campus Burren ermöglicht werden. So können auf gleicher Fläche künftig mehr Nutzungen untergebracht werden und die Inanspruchnahme der wertvollen Ressource Boden auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Planungsstand:

Durch den Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Mit einer erneuten frühzeitigen Beteiligung soll über die Planung informiert werden, um wiederum Informationen für das weitere Planungsverfahren zu erhalten. Im Bebauungsplanverfahren 03-07/8 muss u.a. geprüft werden, wie derzeit teilweise mit Regenmulden und begleitenden Grünstrukturen geprägte Bereiche im Plangebiet anteilig einer Bebauung zugeführt werden können. Mit dem Bebauungsplanverfahren 03-07/8 „Campus Burren Nord und Süd“ wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

Auswirkungen auf das Klima

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 werden der tatsächliche Eingriff sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets ermittelt. Beispielsweise über extensiv begrünte Dächer sowie bedarfsgerechten Grün- und Freiflächen im Plangebiet soll Regenwasser ausreichend Pufferung erfahren. Die Gestaltung der Freiraumachsen im Stile des bestehenden Campus Burren kann in der Sommerzeit 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

- **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 Durchführung des Aufstellungsverfahrens gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die Öffentlichkeit wird möglichst frühzeitig öffentlich unterrichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB); Ort und Zeitpunkt ist noch zu bestimmen; es wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind möglichst frühzeitig zu unterrichten, soweit sie von der Planung berührt werden können. Sie sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

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, III, 02, 60, 66, 81, II, 01, 09, 63, 67

Anlage/n

1	Begründung Campus Burren Nord und Süd (öffentlich)
2	Plananlagen Campus Burren Nord und Süd (öffentlich)