

Vorlage zu Ziff. d.TO.OR.Wh.v.  
Vorlage zu Ziff. 1c) d.TO.WAv.24.11.75  
Vorlage zu Ziff. d.TO.GR.v.  
Anlage zu § /OR.Wh.v.  
Anlage zu § 503 /WA.v. 24.11.75  
Anlage zu § /GR.v.

Stadt Aalen  
Planungsamt  
61-612.21-(22-02)-B/Gi

10. Oktober 1975

Ergänzte Begründung zum Bebauungsplan in den Planbereichen  
22-01, 22-02, 22-04 und 22-03 in Aalen-Waldhausen, Gießfeld II,  
Plan Nr. 22-02

# 1. Übersichtsplan



## 2. Abgrenzung des Planungsbereichs

(Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Die Grenze des Planungsbereichs verläuft  
im Osten

entlang den Westgrenzen des Flst. 73, der Grundstücke Am Weiher 3, Schillerstraße 2 - 6, Ipfweg 6, Albstraße 71, 73, 75 und einer Linie in Verlängerung der Ostgrenze des Hauses Albstraße 61, durch die Flurstücke 121, 120, 119 und 118,

im Süden

entlang einer Linie durch die Flurstücke Nr. 147, 148, 149, 150, 151, 152 und entlang dem Feldweg Nr. 33 sowie entlang einer Linie der Flst. 131 und 118,

im Westen

entlang der Ostseite des Feldwegs Nr. 41 und 43,

im Norden

durch die Grundstücke Aalener Straße 18 und 20, entlang der Nordseite Aalener Straße, der Südgrenze Am Weiher Nr. 3 sowie der Schillerstraße 6 und 8, der Südgrenze des Ipfwegs, durch die Flurstücke Nr. 150, 151 und 152.

In die Planung ist noch die L 1080 und die Gartenstraße auf eine Länge von 150 m mit einbezogen.

## 3. Erfordernis der Planaufstellung (vor Rechtskraft des F.N.P.)

Die vorliegende Planung soll die weitere zügige Entwicklung vom Stadtbezirk Aalen-Waldhausen fortführen. Dabei soll erreicht werden, eine tragfähige Einwohnerzahl für den Stadtbezirk zu erhalten und zu schaffen, die es ermöglicht, die Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie eine gesicherte Existenzgrundlage für Einrichtungen für die Öffentlichkeit zu haben.

Im einzelnen wird die Flächenbeanspruchung von Wohnbauland des Stadtbezirks Aalen-Waldhausen wie folgt begründet:

Im Rahmen der Bearbeitung des F.N.P. der Stadt Aalen wurde bei der Entwicklung der einzelnen Stadtbezirke davon ausgegangen, daß für den Erhalt bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen und um die in den Eingemeindungsverträgen garantierte Eigenständigkeit auf kulturellem, gesellschaftlichem und wirtschaftlichem Sektor zu erhalten, kein Stadtbezirk kleiner sein soll als ca. 2000 Einwohner. Diese Einwohnerzahl stellt ein Minimum dar, das garantiert, daß sich eine gewisse Mindestausstattung an Infrastruktureinrichtungen trägt (z.B. Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kirche, Grundschule, Sportflächen usw.).

Waldhausen hat heute rd. 1600 Einwohner. Unter Berücksichtigung des Erlasses des Regierungspräsidiums Stuttgart Nr. 6-320 61/4747.136.Aalen v. 9.4.1975 war der Bebauungsplan Grießfeld II Waldhausen auf die dort angesprochenen 5 ha zu reduzieren. Der Bebauungsplan beinhaltet nun einen Bruttowohnbaugebiets-Neuzugang von 5,7 ha. Davon sind 4,3 ha Nettowohnbaufläche, 1,1 ha Verkehrsfläche und 0,3 ha öffentliche Grünfläche -hier Kinder-spielplatz-. Weiterhin beinhaltet der Plan nördlich der Albstraße im Bereich der Achalmstraße Wohnbauflächen aus dem bereits genehmigten Bebauungsplan Grießfeld I sowie eine kleine Teilfläche südlich der Albstraße, vis a vis den Gebäuden 71 und 81 gelegen, die ebenfalls in dem genehmigten Plan Grießfeld I enthalten war. Ferner ist in dem Plan eine Fläche südlich der Aalener Straße, auf der Altbausubstanz steht, sowie der Kreuzungsbereich Garten-/Albstraße/Aalener Straße mit in den Bebauungsplan einbezogen worden. Der erwähnte Erlaß legt der Berechnung von 5 ha eine Bruttowohnbaufläche zuzüglich 20 % Erschließungsfläche ohne Gemeinbedarfsfläche zugrunde. Der in der Begründung verwandte Begriff "Bruttowohnbaugebiet", der in der Orts-, Regional- und Landesplanung zu den stehenden Begriffen gehört, beinhaltet zu den Wohnbauflächen, inklusive Verkehrsflächen, noch weitere Flächen, nämlich für den Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen, Versorgungsflächen (soweit



sie zur Funktionserhaltung des Gebiets dienen). Die 5,7 ha, bzw. nach Referat 6 beim Regierungspräsidium Stuttgart wären es nur 5,4 ha Wohnbaugebietszugang, dienen zur Eigenbedarfsdeckung von Waldhausen.

Die noch freien Flächen im Baugebiet Grießfeld I werden derzeit bebaut.

Weitere unbebaute Flächen, im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sind nicht vorhanden bzw. können aus Immissionsgründen und wegen des Erhalts landwirtschaftlicher Betriebe nicht sofort der Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Flächen liegen in unmittelbarer Nähe landwirtschaftlicher Betriebe, die als Lärm- und Geruchs-Emittenten das Wohnen beeinträchtigen würden. Sie sind zudem noch Hofflächen dieser Betriebe. Bei diesen landwirtschaftlichen Betrieben handelt es sich zwar teilweise um Nebenerwerbsstellen, über die Dauer des Bestehens dieser Betriebe kann jedoch heute keine Auskunft gegeben werden. Es kann allerdings angenommen werden, daß die Betriebe in den nächsten 25 Jahren ihren Bestand haben. Somit dürften, zumindest über diesen Zeitraum, diese Flächen der Wohnbebauung kaum zugeführt werden können, da sie einmal immissionsgefährdet und zum andern sich im Eigentum dieser Hofstellen befinden.

Die noch freien Flächen nördlich der Kirche und östlich der vorhandenen Bebauung an der Friedenstraße sind Friedhofserweiterungsflächen. (Vergl. hierzu Ziff. 1. d. Erl. d. Regierungspräsidiums Stuttgart Nr. 13-2210-22.02-Aalen v.18.2.1975, hier: u.a. Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.) In Waldhausen gibt es somit derzeit keinerlei Wohnbauland mehr, so daß es nicht einmal möglich wäre, die Eigenentwicklung zu garantieren, ganz abgesehen von der Garantie für den Erhalt der vorhandenen Infrastruktur.

Die erwähnten Flächen wurden in den in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Aalen übernommen. Sie widersprechen dem Landesentwicklungsplan und nachgeordneten Plänen nicht. Es darf somit davon ausgegangen werden, daß die Ausweisung dieser Wohnbauflächen in Waldhausen einmal den

Zielen der Flächennutzung der Stadt Aalen (wie eingangs geschildert) entspricht und sich den Zielen der Landesplanung (§ 1 (2) BBauG) sowie den Grundsätzen des § 1 (3) und (4) BBauG anpaßt.

Somit liegen zwingende Gründe nach Satz 2 § 8 (2) BBauG vor. Dies umsomehr, als eine kontinuierliche Entwicklung der Stadt Aalen, deren F.N.P. aus Gründen der Gemeindereform noch nicht erstellt sein kann, garantiert bleiben muß, vor allem dann, wenn die Erfüllung der Ziele der Landesentwicklung auch im Zeitraum bis zur Erstellung des Flächennutzungsplans gewahrt werden soll; vgl. hierzu Aussagen des Landesentwicklungsberichts 1975.

Die im Gebiet liegenden städt. Flächen sollen zusammen mit den privaten in einer Umlegung neu geordnet werden, so daß sie nach Lage, Form und Größe die Eigentumsbildung im Wohnungsbau und damit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nutzbar gemacht werden können. (Vgl. Ziff. 3 des Erlasses des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 18. 2. 1975.)

#### 4. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Für den Stadtbezirk Aalen-Waldhausen wurde ein Teilflächen-nutzungsplan aufgestellt und mit den Trägern öffentlicher Belange in zwei Behördenterminen behandelt. Das nunmehr anstehende Planungsgebiet ist in seinen Grundzügen in diesem Plan enthalten. Besondere Einwendungen bezüglich der Ausweisung von Wohnbauflächen beim Ortsteil Waldhausen sind von den Trägern öffentlicher Belange nicht erhoben worden. Der Gemeinderat der Stadt Aalen hat am 3. 2. 1972 den Teilflächen-nutzungsplan verabschiedet.

#### 5. Bestand innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets

Das Gelände liegt am Fuße eines sanft nach Süden ansteigenden Bergrückens, der einen Teil des Waldhäuser Beckens nach Süden abgrenzt. Der Planungsbereich selbst kann im wesentlichen als eben bezeichnet werden.

Die seitherige Nutzung ist landwirtschaftlich, teils Wiesen teils Ackerland auf Böden geringer Bonität. Der Untergrund ist das typische Karstgebirge des Juras in diesem Bereich der Schwäbischen Alb.

Nahezu die gesamte Fläche des Stadtbezirks Aalen-Waldhausen, so auch das Planungsgebiet, liegen in der Wasserschutzzone 3 der Grundwasserfassung des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Egautal. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist deshalb den Belangen des Wasserschutzes Rechnung zu tragen.

An die übergeordnete Verkehrserschließung ist das Gebiet im wesentlichen zweimal an Landesstraßen (L 1080 und L 1076) durch die Hauptwohnstraße "Albstraße" angeschlossen und hat eine weitere direkte Zuführung zur Kreisstraße 3290 über die Schiller- bzw. Gartenstraße.

Der o.a. Flächennutzungsplan-Entwurf sieht in einer Entfernung von ca. 550 m westlich des Planungsgebiets einen Autobahnzubringer der von der L 1080 im Bereich Geiselwang abzweigt, sowie eine Verlegung der L 1080 als Nordumgehung ca. 500 m in nordwestlicher Richtung vom Planungsgebiet vor.

Nach dem Ausbau der Hapterschließungsstraße (Albstraße) kann der Omnibusverkehr in Ost-West-Richtung geführt werden.

Durch das Gebiet in der Trasse der Albstraße verläuft der Hauptkanal zur Kläranlage Aalen-Waldhausen.

#### 6. Innere Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Als Hapterschließungsstraße sämtlicher südlich von Waldhausen liegender bestehender und künftiger Wohngebiete dient die Albstraße. Sie verläuft auch durch das jetzt anstehende Planungsgebiet. Im Zusammenhang mit der jetzigen Planung soll sie einen den heutigen Anforderungen gerecht werdenden Anschluß an die L 1080 erhalten (Linksabbiegespur in der L 1080). Die übrige Erschließung des Gebietes erfolgt im wesentlichen über ringartig geführte Straßenzüge (Straße A und B), wovon einer als Einbahnstraße (Straße C) konzipiert ist. Gegenüber der Einmündung der bislang schon geplanten Schillerstraße in die Albstraße soll die Schillerstraße in südlicher Richtung weitergeführt werden. An ihr soll die weitere mögliche

bauliche Entwicklung in südlicher bzw. südöstlicher Richtung angesetzt werden. Sie wird mit der Verlängerung der Härtsfeldstraße, die bereits schon im Vorläufer des jetzigen Plans enthalten ist, verbunden werden. Dadurch ist das Gebiet mit zwei weiteren Anschlüssen an der L 1080 (Hauptstraße) und somit an die Ortsmitte angeschlossen.

Die Versorgung des Planungsgebiets mit Wasser und Elektrizität erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Hauptleitungsnetzes. Beim weiteren Ansatz von Baugebieten, d.h. Wachstum vom Stadtbezirk Aalen-Waldhausen, wird es in absehbarer Zeit notwendig werden, die Zuleitung nach Waldhausen vom Hochbehälter Hohenberg, von dem die bisherige Wasserversorgung erfolgt, auf eine Länge von 1300 m von 125 auf 250 mm Leitungsdurchmesser mit einem voraussichtlichen Aufwand von ca. 360 000 DM zu verstärken.

Die Abwasserbeseitigung des Gebiets im vorgeschlagenen Umfang ist möglich und geht über den o.a. Hauptsammler zur Kläranlage Aalen-Waldhausen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung nach dem gemeinsamen Erlaß vom 16. 4. 1974 (GABl. S. 575) ist damit gewährleistet.

Die Anbindung des Feldwegenetzes der freien Feldmarkung erfolgt über einen neu angelegten Anschluß des Feldweges Nr. 41 an die Albstraße, über den Feldweg 33 ab der Verlängerung der Achalmstraße und über den beizubehaltenden Feldweg Nr. 45 im Bereich des Spielplatzes in Form einer Überfahrt, und zwar solange bis eine Fortführung der Achalmstraße in östlicher Richtung erfolgt.



Die Goethestraße soll nach Ausbau des geplanten Kornbühlwegs entfallen und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ersetzt werden.

Zur Information werden nachstehend die Maße der Verkehrswege aufgeführt:

	Fahrbahn	Gehwege	Schutzstr.	Standspur
Albstraße bis Einmündung Achalmstr.	6,50 m	2x1,50 m	-	Nordseite 2,00 m
Albstraße bis 2. Einmündung Kornbühlweg	6,50 m	2x1,50 m	-	Südseite 2,00 m
Albstraße ab 2. Einmündung Kornbühlweg	6,50 m	2x 1,50m	-	-
Achalmstraße ab Albstraße	6,50 m	2x1,50 m	-	-
Kornbühlweg	6,00 m	2x1,50 m	-	-

Den Straßendimensionierungen ist der Erlass des Innenministeriums über die Festsetzung von Fahrbahnbreiten von Wohnstraßen im Bebauungsplan vom 15. September 1971, GABl.S.987, zugrundegelegt.

#### 7. Bauliche und sonstige Nutzung

Im unmittelbaren Bereich der Kreuzung Alb- und Schillerstraße ist als Markierung dieser zwei wichtigeren Haupteerschließungsstraßen eine dreigeschossige Bauweise vorgesehen.

Um eine Auflockerung der übrigen eingeschossigen Bebauung zu erzielen, wurde dieser dreigeschossigen Bebauung in westlicher Richtung eine zweigeschossige vorgelagert.

Die übrige, vor allem die westliche und südliche Randbebauung, ist in aufgelockerter eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Dadurch soll vermieden werden, daß gegenüber der freien Landschaft ein hart abgeschnittener bebauter Rand entstehen kann, der eine räumliche Verflechtung beider Elemente nicht zulassen würde und als abweisend bezeichnet werden müßte.



Das Bruttowohnbaugebiet ist 5,7 ha groß, davon entfallen auf Verkehrsflächen 1,1 und auf öffentliche Grünflächen 0,3 ha, das Nettowohnbauland beträgt somit 4,3 ha.

Im Planungsgebiet können, ohne die aus dem Baugebiet Griesfeld I, folgende Wohneinheiten im Bereich der Kreuzung Alb-/Achalmstraße untergebracht werden:

- 27 Wohneinheiten in eingeschossigen Einzelhäusern,
- 5 Wohneinheiten in eingeschossigen Reihenhäusern,
- 8 Wohneinheiten in zweigeschossigen Einzelhäusern und
- 8 Wohneinheiten in zweigeschossigen Reihenhäusern.

Insgesamt können 47 Wohneinheiten in 37 Gebäuden erstellt werden.

Beim Ansatz von 2,8 Einwohnern pro Wohneinheit kann für Waldhausen ein möglicher Zuwachs von ca. 140 Einwohnern erwartet werden. Dies entspricht einer Einwohnerdichte von 25 E/ha.

Östlich der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung ist ein Kinderspielfeld mit ca. 0,3 ha sowohl für das jetzige Planungsgebiet als auch für das Baugebiet Griesfeld I vorgesehen.

Die durchschnittliche Bauplatzgröße dürfte, dem Vorschlag entsprechend, in der Größenordnung von ca. 7,5 - 8,00 a liegen. Der kleinste ist ca. 6,5 a, der größte ca. 15 a groß. Die beiden extremen Größen sind jedoch Einzelfälle.

## 8. Kosten

Wasserversorgung Stadtwerke	86.000,-- DM
-----------------------------	--------------

Härtsfeld-Aalbuch-Wasser- versorgung	65.000,-- DM
---	--------------

Stromversorgung

a) 1 Trafostation	150.000,-- DM
-------------------	---------------

b) Straßenbeleuchtung	60.000,-- DM
-----------------------	--------------

(Eine verbindliche Kostenaussage über die Stromversorgung kann nur bei der UJAG eingeholt werden.)

---

<u>Gesamtkosten Stadtwerke</u>	296.000,-- DM
--------------------------------	---------------

Kanalisation		177.000,--	DM
Straßenbau	Fahrbahn	875.000,--	DM
	Gehwege	148.000,--	DM
Gesamtkosten Tiefbauamt		1.200.000,--	DM

9. Träger öffentlicher Belange

Als Träger öffentlicher Belange sind zu hören:

Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 6 -Landesplanung-

Regionalverband Ostwürttemberg

707 Schwäbisch Gmünd, Uferstraße 22

Landratsamt Ostalbkreis, Referat Wasserrecht

Landratsamt Ostalbkreis, Untere Naturschutzbehörde

Naturschutzbeauftragter für den Ostalbkreis  
Herr Forstdirektor Schnaidt, 7081 Abtsgmünd

Straßenbauamt Ellwangen

Polizeidirektion Aalen

Wasserwirtschaftsamt Ellwangen

Staatl. Gesundheitsamt Aalen

Postamt Aalen

Fernmeldeamt Ulm - Planungsstelle  
79 Ulm/Donau, Postfach 3000

Landwirtschaftsamt Aalen

Flurbereinigungsamt Ellwangen

UJAG - Überlandwerk Jagstkreis AG. Ellwangen

Gewerbeaufsichtsamt Stuttgart

Ev. Pfarramt Lauchheim

Kath. Stadtpfarramt Aalen-Waldhausen

Zweckverband Landeswasserversorgung Stuttgart

Zweckverband Härtsfeld-Aalbuch-Wasserversorgung Neresheim,  
z.Hd.v.Herrn Bürgermeister Hegele, 7086 Neresheim.

  
Benkert