ANLAGE 1

Stadt Aalen

GEMARKUNG : AALEN
FLUR : HAMMERSTADT
KREIS : OSTALBKREIS

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN

gemäß § 13 a BauGB

und zur

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ERWEITERUNG HAMMERSTADT – NORDWEST“

Planbereich 10 – 07, Plan Nr. 10 – 07 / 3

ANERKANNT : STADT AALEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 15.04.2011 / 19.05.2011 / 10.08.2011

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

GESELLSCHAFTER
STEFAN KALMUS
THOMAS FISCHER

BAULEITPLANUNG
UND STÄDTEBAU

ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171 10447-0
TELEFAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

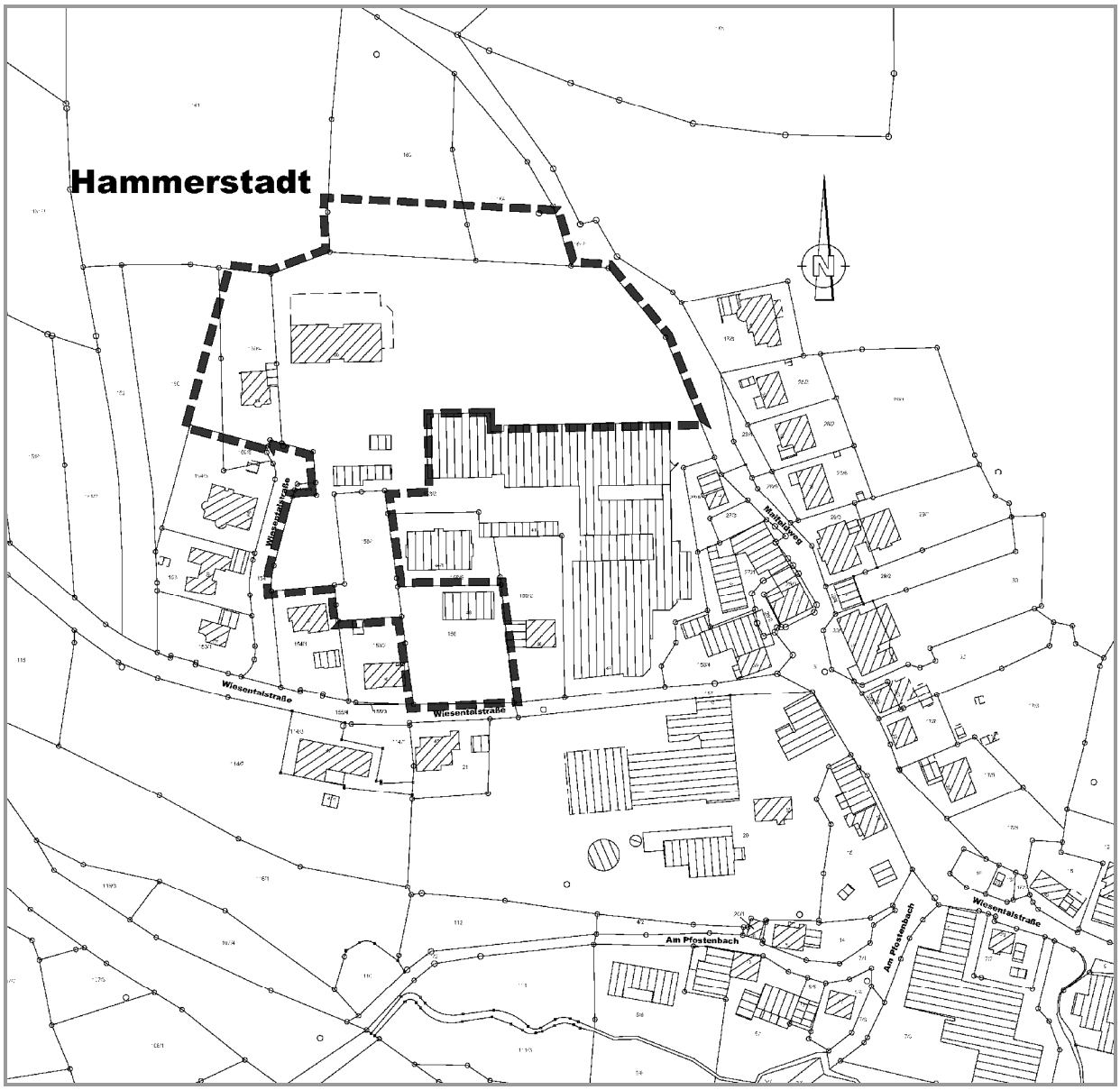
DEUTSCHE BANK AG
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 700 24
KONTO 0203562

Proj. Nr. 11TE016
Kennung: 252_h

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN 3
1.0 PLANGEBIET 4
1.1 ALLGEMEINES 4
1.2 STANDORT 4
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG 5
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE 5
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG 5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN 6
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE 6
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN 7
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES 7
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG 7
5.1 ALLGEMEINES 7
5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR 8
5.3 FESTSETZUNGEN 8
5.4 GRÜNORDNUNG 9
5.5 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 10
5.6 STÄDTEBAULICHE DATEN 11
6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE 11
6.1 BELANGE DER UMWELT 11
6.2 SONSTIGE BELANGE 15
6.3 MAßNAHMEN 16
7.0 VER- UND ENTSORGUNG 16
7.1 OBERFLÄCHENWASSER 16
7.2 DRAINAGEN 17
7.3 SCHMUTZWASSER 17
7.4 SONSTIGES 17
8.0 KOSTEN, FOLGEVERFAHREN 17
9.0 BETEILIGTE BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 18

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



OHNE MASSTAB

Vorbemerkungen:
Im Plangebiet sollen insbesondere die planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere Entwicklung eines im Stadtteil bestehenden größeren Gewerbebetriebs unter Berücksichtigung der landschaftlichen Einbindung geschaffen werden.

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Aalen liegt im östlichen Teil von Baden-Württemberg und ist Sitz der Verwaltung des Ostalbkreises. Aalen hat mit seinen Stadtteilen ca. 67.000 Einwohner. Das Zentrum der Stadt liegt im Kochertal auf ca. 430 m ü. NN. Die Stadt befindet sich im Schnittpunkt zweier landesplanerischer Entwicklungsachsen verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A 7 und ist mit der Landeshauptstadt und den umgebenden Regionen über verschiedene überörtliche Straßenverbindungen sowie über die Bahnverbindungen nach Stuttgart, Ulm, Nördlingen und Nürnberg verbunden.

Landschaftlich liegt die Stadt am Nordrand der Schwäbischen Alb und ist in eine äußerst reizvolle, abwechslungsreiche Landschaft eingebettet, die neben der Bedeutung als Wirtschafts- und Einkaufszentrum auch einen überregionalen Erholungs- und Freizeitwert besitzt. Die Stadt ist Hochschul-Standort und Sitz vieler bedeutender Gewerbebetriebe.

Der Stadtteil Hammerstadt liegt nordwestlich der Kernstadt im Welland an der Kreisstraße K 3326 zwischen den Stadtteilen Unterrombach und Dewangen. Der Stadtteil liegt dabei in dem hier nur schwach eingeschnittenen oberen Rombachtal in ca. 455 - 475 m Höhe über Normal-Null und hat ca. 120 Einwohner. Der Stadtteil befindet sich ca. 2 km nordwestlich des Stadtteilzentrums von Unterrombach und ist historisch von der Landwirtschaft geprägt. In den letzten Jahrzehnten hat sich der Stadtteil durch das stetige Wachstum eines dort ansässigen Gewerbebetriebs verändert und ist heute neben der Landwirtschaft insbesondere durch einige gewerbliche Betriebe sowie durch Wohnen geprägt.

Bild 1 Blick auf den Stadtteil Hammerstadt von Westen



1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hammerstadt, der zum Stadtbezirk Unterrombach / Hofherrnweiler gehört. Das Gebiet erstreckt sich dabei zwischen der Wiesentalstraße im Süden, dem Maifeldweg im Osten sowie dem nördlichen und nordwestlichen Siedlungsrand. Dabei werden jedoch entlang der Wiesentalstraße und des Maifeldweges nur die Flächen einbezogen, auf denen ein Änderungsbedarf besteht.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Die Landschaft ist durch ein wellig – kuppiges, von Mulden- und Sohlenmuldentälern geprägtes flaches Hügelland gekennzeichnet. Insgesamt hat der Landschaftsbereich hier nur Höhenunterschiede von maximal 50 m. Das Plangebiet liegt nordöstlich des Talgrundes des Nesselbaches und steigt nach Nordosten / Norden mit ca. 5 - 7 % leicht an. Dabei ist der Hang südexponiert. Im Geltungsbereich bestehen hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen teilweise künstliche Geländeveränderungen.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der geologische Untergrund des Planungsraumes ist im Geltungsbereich insbesondere durch den Opalinuston geprägt. Dieser Tonstein gehört zum Braunen Jura und besteht aus einer Serie schluffiger Tonsteine mit wechselndem, nach oben zunehmenden Feinsand- und Glimmergehalt. Der Opalinuston neigt zur Rutsch- und Setzungsempfindlichkeit und hat eine stark abdichtende Eigenschaft gegenüber dem tieferen Untergrund. Im südlichen Randbereich geht der Opalinuston in den Jurensismergel / Posidonienschiefer (Schwarzer Jura) über, der aufgrund von Gipskristallisation zu Baugrundhebungen neigt. Hydrogeologisch sind die Schichtgesteine des Braunen Juras insbesondere Kluftgrundwasserleiter. Aufgrund dieser Voraussetzungen findet bei der Schneeschmelze bzw. bei größeren Regenereignissen ein erheblicher Oberflächenabfluss statt.

Der Boden ist hier durch Pelosole und Pseudogleye aus Fließerden (Tonbraunerden) geprägt, die meist schwer und schlecht zu bearbeiten sind. Diese vernässen zu den Senken zunehmend und rutschen bei steileren Neigungen. In den flacheren Bereichen finden sich Inseln von Sand – Braunerden, auf denen teilweise auch Ackerbau möglich ist. Ansonsten werden diese Böden größtenteils als Grünland bewirtschaftet.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Das Geltungsbereich betrifft das Flurstück 156/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 156, 158/3, 159/4, 160 und hat eine Fläche von ca. 1,8 ha. Dabei befinden sich alle Grundstücke in Privateigentum. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Abgrenzungsplan zu entnehmen.

Auf die detaillierte Flächenbilanz unter Ziffer 5.6, S.11 wird verwiesen.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der im Plangebiet bestehende größere Gewerbebetrieb, der sich hier im Stadtteil Hammerstadt in den letzten Jahrzehnten aus den Anfängen einer kleinen Werkstatt in dem seit 1995 festgesetzten Mischgebiet entwickelt hat, muss unter Berücksichtigung der Geschäftsentwicklung in den Bereichen Produktion und Verwaltung dringend erweitern. Es ist vorgesehen bis zum Jahr 2015 ca. 50 neue Arbeitsplätze zu schaffen. Der Betrieb hat derzeit ca. 282 Beschäftigte. Da nur noch sehr begrenzte Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Flächen vorhanden sind und das bestehenden Planungsrecht derzeit keine weitere sinnvolle Entwicklung zulassen, konnten von den nördlich angrenzenden Flurstücken 163 und 164 zumindest 20 m Tiefe erworben werden. Unter Berücksichtigung dieser Umstände wurde ein Konzept entwickelt, das den Gewerbebetrieb in den nächsten Jahren eine nachhaltige Weiterentwicklung ermöglichen könnte. Dabei soll die weitere bauliche Entwicklung möglichst Flächen sparend durchgeführt werden. Es ist daher vorgesehen, die wegfallenden Parkplatzflächen für bestehende und neue Arbeitsplätze möglichst in einem Parkgebäude mit bis zu 7 Halbebenen zu stapeln und auf den dadurch freiwerdenden Flächen neue Produktions- und Verwaltungsgebäude zu erstellen. Damit könnten auch die Parkplatzprobleme mit Auswirkungen auf den gesamten Stadtteil gelöst werden. Durch die betrieblichen Erweiterungsabsichten sollen jedoch die bisher bestehenden Rahmenbedingungen der Produktion erhalten bleiben, d.h. dass nur eine Erweiterung der Produktion stattfindet, jedoch keine veränderte Produktionsart. Im Zusammenhang mit den geplanten Erweiterungen ist die Einbindung des neuen Siedlungsrandes in die freie Landschaft des Wellandes zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist vorgesehen, den Bebauungsplan auf angrenzenden Flächen (Flst. 156 und 159/4) noch für weitere kleinere Anpassungen und Weiterentwicklungen zu ergänzen.

Unter diesem Aspekt ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Hammerstadt – Nordwest“ aus dem Jahre 1995 erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden. Dabei soll das Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan 2010 (RP) der Region Ostwürttemberg liegt die Stadt gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) im Verdichtungsbereich und ist als Mittelzentrum eingestuft. Unter dem Aspekt, dass die Region kein Oberzentrum aufweist, übernimmt die Stadt gemeinsam mit den drei übrigen Mittelzentren Schwäbisch Gmünd, Heidenheim und Ellwangen teilweise auch Versorgungsfunktionen eines Oberzentrums (siehe Plansatz PS 2.1.1). Der Mittelbereich Aalen hat ca.

128.000 Einwohner und besteht aus den Städten und Gemeinden Aalen, Abtsgmünd, Bopfingen, Lauchheim, Kirchheim am Ries, Neresheim, Oberkochen, Riesbürg und Westhausen. Im Regionalplan ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Weiter liegt die Stadt im Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen, die auch die verkehrliche Bedeutung der Stadt dokumentieren.

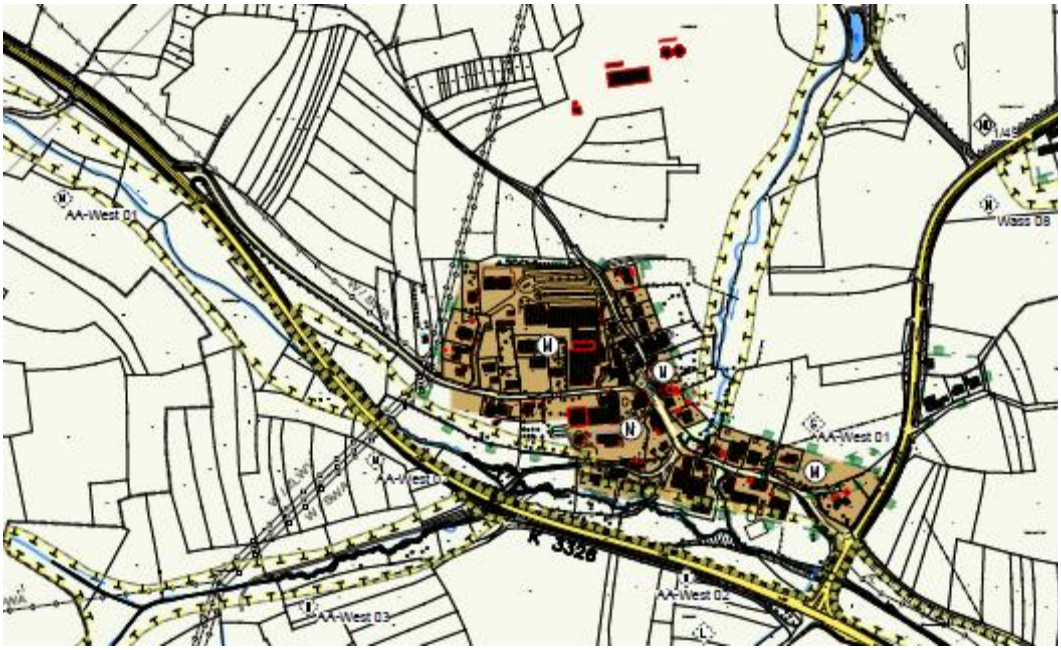
Der Stadtteil Hammerstadt ist als bestehender Siedlungsbereich Wohnen ausgewiesen. Die angrenzenden Freibereiche ragen geringfügig in den Regionalen Grünzug gemäß Ziffer 3.1.1 (Ziel der Raumordnung) sowie den Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz gemäß Ziffer 3.2.2 (Grundsatz der Raumordnung) hinein.

Sonstige raumordnerische Belange sind nicht planungsrelevant.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

Für die Stadt Aalen gilt der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Aalen (Aalen – Essingen – Hüttlingen) mit seinem integrierten Landschaftsplan, rechtswirksam seit 19.07.2006.

Bild 2: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan



Das Plangebiet ist größtenteils als bestehende „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Nur ein kleiner Teil von ca. 30 m Tiefe am nördlichen Rand des Stadtteiles liegt im Außenbereich – Fläche für die Landwirtschaft –. Da sich innerhalb dieses Erweiterungsbereichs auch die landschaftliche Einbindung des neuen Ortsrandes befindet, die als Private Grünfläche ausgewiesen wird und mit der Erweiterung keine landschaftlich wichtigen Linien überwunden werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Landschaftsschutzgebiet „Welland“, das die bisherigen Außenbereichsflächen im Bereich des Stadtteiles Hammerstadt einbeziehen sollte, wird derzeit nicht mehr weiterverfolgt. Weiter sind im Landschaftsplan am nordwestlichen Ortsrand vorhandene Gehölzbestände und Obstbäume (Streuobstwiesenreste) eingetragen, die an der Nordwestecke bis in das Plangebiet hineinragen.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Hammerstadt – Nordwest“ im Planbereich 10-07, Plan Nr. 10-07/1, der seit 15.11.1995 rechtsverbindlich ist. Dieser Bebauungsplan hat die bisher realisierten Erweiterungen des Gewerbebetriebs planungsrechtlich gesichert. Dabei wurde der gesamte nordwestliche Bereich zwischen Wiesentalstraße und Maifeldweg als Mischgebiet mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse zwischen 1 und 4 Geschossen ausgewiesen. Am Ortsrand sind zur landschaftlichen Einbindung Maßnahmenflächen sowie eine Pflanzgebotsfläche ausgewiesen. Kleine zusammenhängende Gehölz- bzw. Obstbaumbereiche sind als Pflanzbin-

dungsflächen dargestellt. Weiter bestehen noch einige Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Straßen sowie zur Durchgrünung.

Für die angrenzenden Siedlungsbereiche sind keine Bebauungspläne vorhanden.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschafts- oder sonstige Schutzgebiete sind innerhalb sowie in unmittelbarer Nähe des Plangebiets nicht vorhanden. Weiter sind im Planungsraum keine Kulturdenkmale bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Der Stadtteil Hammerstadt ist durch eine sehr gut gemischte bauliche Nutzung mit Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft geprägt. Dabei befindet sich das Wohnen schwerpunktmäßig an den Ortsrändern, insbesondere am Maifeldweg, nördlich des östlichen Abschnittes der Wiesentalstraße sowie im westlichen Abschnitt der Wiesentalstraße. In der Ortsmitte befindet sich noch ein- großer landwirtschaftlicher Betrieb. Ansonsten sind die noch wenig vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen nur noch gering genutzt. Insbesondere im südlichen Randbereich des Stadtteiles sowie im Plangebiet und dessen Anschlussbereiche bestehen gewerbliche Nutzungen, die hauptsächlich zu der hier dominierenden gewerblichen Ansiedlung gehören. Wie bereits unter 2.0 ausgeführt, hat sich diese aus dem Stadtteil heraus entwickelt, ist in den letzten Jahrzehnten stetig gewachsen und hat derzeit ca. 282 Mitarbeiter beschäftigt. Nur ein kleiner Teil des Plangebiets gehört nicht zu dessen Betriebsareal.

Das Plangebiet wird bereits größtenteils mit bis zu 4 – geschossigen Produktions- und Verwaltungsgebäuden genutzt. Da der Betrieb zur Elektronikbranche gehört, ist die Lage im Mischgebiet nicht problematisch. Die Dachformen sind meist flachgeneigte Dächer, teilweise bereits mit extensiven Dachbegrünungen ausgeführt. Die Baumassen dieses Gewerbebetriebs prägen diesen Stadtteil, der ansonsten durch dörfliche Strukturen mit ein- bis zweigeschossiger Einzelhausbebauung, Satteldächern mit steileren Dachneigungen, wechselnden Giebel- oder Traufstellungen und Hausgärten mit Streuobstbäumen gekennzeichnet ist. Weiter ist das gewerbliche Grundstück im nördlichen Teil durch eine große Parkplatzanlage für ca. 130 Fahrzeuge, die mit einheimischen Laubbäumen durchgrünt ist, geprägt. Derzeit bestehen in den Randbereichen noch einige weitere kleine Parkplatzflächen am Maifeldweg. Im bestehenden Bebauungsplan sind am nördlichen und nordwestlichen Rand Maßnahmen- und Pflanzgebotsflächen ausgewiesen, die jedoch nur teilweise als solche vorhanden sind. Teilweise wurden diese bereits durch neue Gebäude (Wiesentalstraße 64) und gewerbliche Erweiterungen überbaut.

Im Norden und Westen grenzen weiträumige, landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen an. Ca. 250 m nördlich befindet sich auf dem Höhenrücken im Gewann „Goldbühl“ ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof. Nordwestlich des Maifeldweges besteht eine Gruppe sehr hoher, markanter Pappelbäume. Der Maifeldweg verläuft als asphaltierter Feldweg in die freie Landschaft und dient auch als Zufahrt zum o.g. Aussiedlerhof. Im Westen bestehen in Ortsrandnähe noch einige Streuobstwiesenbereiche. Ansonsten ist die Landschaft größtenteils ausgeräumt.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Wie bereits unter Ziffer 2.0 ausgeführt, reichen die bisher vorhandenen Anlagen und Flächen des bestehenden Gewerbebetriebes für die dringend benötigten Erweiterungen nicht mehr aus.

Unter diesem Aspekt soll daher der derzeitige rechtsverbindliche Bebauungsplan überarbeitet und entsprechend den Änderungswünschen (Wegfallen des Parkplatzes – Bau einer Parkgarage / Erstellung von Produktions- und Verwaltungsgebäuden) überarbeitet und erweitert werden. Dabei werden die vorgesehenen Maßnahmenflächen und Pflanzgebote im Randbereich entsprechend den heutigen Eigentumsverhältnissen und Erfordernissen überarbeitet.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf sieht folgende Aspekte und Ziele der Planung vor:

- Herstellung von Produktions- und Verwaltungsgebäuden zur gewünschten betrieblichen Erweiterung
- Berücksichtigung der bestehenden angrenzenden Nutzungen.
- Anschluss für die Verkehrs-Erschließung über die Wiesentalstraße – keine wesentlichen

Zufahrten auf das Betriebsgelände vom Maifeldweg – hier nur Feuerwehrzufahrt und untergeordnete Anlieferungsmöglichkeit

- Erhaltung des bestehenden Siedlungscharakters
- Ökologisches Oberflächenwassermanagement (Regenrückhaltung, reduzierter OFW-Abfluss)
- Oberflächenversiegelung möglichst reduzieren
- Möglichst gute landschaftliche Einbindung des Gesamtgebiets in Richtung Norden und Nord-Westen durch entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung des Gebietes trotz flächenmäßig etwas geringerer Maßnahmen-/Grünflächen.

Ziel der Planung ist daher insgesamt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von Mischgebietsflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die Anbindung an das bestehende Straßensystem erfolgt über die Wiesentalstraße an den westlichen Anschluss der Kreisstraße K 3326 bzw. durch die Ortsdurchfahrt zur GVS Affalterried – Hammerstatt am östlichen Ortsrand bzw.. Die Anbindung des Gewerbebetriebs erfolgt über die im südwestlich verlaufende in einem Wendehammer endende „Wiesentalstraße“. Eine Anbindung über den „Maifeldweg“ ins Plangebiet ist hier grundsätzlich nicht erwünscht, um keinen zusätzlichen Verkehr in den Ortskern und den „Maifeldweg“ zu führen. Bis auf die Feuerwehrzufahrt am Ende des „Maifeldweges“ und eine untergeordnete Anlieferungszufahrt vom „Maifeldweg“ aus sind hier keine Zufahrten ins Plangebiet geplant bzw. zulässig. Es ist beabsichtigt, die gesamte Parkierung des Betriebes Flächen sparend in einem Parkierungsgebäude unterzubringen. Damit kann auch der Parksuchverkehr im Stadtteil reduziert werden. Bezüglich den weiteren verkehrlichen Auswirkungen wird auf die Ausführungen unter Ziffer 6.2.2 verwiesen.

5.3 FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet ist entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert, da die derzeitigen Nutzungen auch durch die angestrebte gewerbliche Entwicklung bzw. die Wohnbebauung nicht verändert wird und es sich hier um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs handelt. Die Verträglichkeit hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm wird durch ein Schalltechnisches Gutachten des Büros Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Schorndorf nachgewiesen. Siehe dazu auch die Ausführungen unter Ziffer 6.2.2.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die neu geplanten Gebäude im Mischgebiet 1 (MI 1) orientieren sich an den Höhenlagen der bereits bestehenden Gebäude des Gewerbebetriebs. Es handelt sich hier um ein geplantes Produktionsgebäude, ein Verwaltungsgebäude und eine Parkgarage. Die Zahl der Vollgeschosse liegt hier für das Produktionsgebäude bei IV, beim Verwaltungsgebäude bei II und bei der Parkgarage gestaffelt bei III bzw. IV Geschosse mit 7 Halbebenen. Dabei erfolgt mit der Abstufung der Gebäudehöhen ein besserer Übergang der Siedlung in die freie Landschaft, durch den eine bessere Einbindung in die landschaftlichen Gegebenheiten erreicht werden kann.

Die Gebäudehöhen sind mit einer maximalen Attika- / Gebäudehöhe in m ü. NN. angegeben und orientieren sich an der bereits bestehenden Bebauung um hier eine optimale Einbindung in die Umgebung und der bereits bestehenden Gebäude zu erreichen. Dabei sind aufgrund der gewerblichen Nutzung gewisse Zwangspunkte gegeben.

Im Bereich des Mischgebiets 2 (MI 2) ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit II festgesetzt. Dies bezieht sich auch auf die bereits bestehenden Wohnbebauungen, die hier meist alle II Geschosse aufweisen. Im MI 2 ist für die Satteldächer die Höhe der Gebäude über eine maximale Traufhöhe von TH max. 6,75 m geregelt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im MI 1 mit 0,6 und im MI 2 mit 0,3 / 0,35 / 0,4 festgesetzt, was sich aus den bereits bestehenden Festsetzungen des alten Bebauungsplanes ergibt. Die Festsetzung der GRZ bezieht sich dabei auf die städtebaulichen Ziele der einzelnen Bereiche. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im MI 1 im Rahmen der möglichen Obergrenze des § 17 BauNVO mit 1,2 festgesetzt. Dies war größtenteils auch im bisherigen Bebauungsplan bereits so definiert, nur im westlichen Teil sowie im MI 2 ist die Geschoßflächenzahl entsprechend den städtebaulichen Gesichtspunkten der Umgebungsbebauung bzw. dem Übergang in die freie Landschaft mit

0,6 bzw. 0,8 festgesetzt. Da die erforderliche Parkierung im Mischgebiet 1 (MI 1) Flächen sparend in einem Parkgebäude (Parkhaus) untergebracht werden soll, sollen gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Flächen bei der Geschossflächenberechnung nicht berücksichtigt werden müssen.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen werden im Plangebiet nicht festgesetzt. Im MI1 werden diese im Baugenehmigungsverfahren festgelegt und die maximale Gebäudehöhe von dieser Höhe gerechnet.

Die Bauweise ist im Plangebiet unterschiedlich als offene Bauweise und in eine abweichende Bauweise unterteilt. Die offene Bauweise ist entsprechend der Struktur für den Bereich MI 2 festgesetzt. Für das durch gewerbliche Nutzung geprägte MI 1 ist hier eine abweichende Bauweise festgesetzt, die im Sinne der offenen Bauweise jedoch Gebäudelängen über 50 m Länge zulässt. Die größeren Gebäudelängen sind bei den gewerblichen Gebäuden bereits im Bestand vorhanden und auch die geplanten Gebäude (Parkhaus und Produktionsgebäude) haben eine Länge über 50 m.

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt und so ausgewiesen, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können. Die Stellung der baulichen Anlagen ist nur teilweise festgesetzt. Dies unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und Gesichtspunkte sowie der bestehenden Bebauung insbesondere am westlichen Ortsrand und an der Wiesentalstraße.

Die Festsetzung für Garagen und überdachte Stellplätze sieht diese im MI1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vor. Dies auch um eine weitere Flächenversiegelung im Gebiet zu vermeiden, ansonsten sind diese allgemein zulässig.

Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Allerdings sind im Bereich von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten keine sowie im MI2 aufgrund der gewünschten Struktur der Bebauung nur eine Nebenanlage pro Grundstück zulässig, wobei aus Gründen der Straßenraumgestaltung und negativen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum ein Mindestabstand von den Verkehrsflächen einzuhalten ist.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die verkabelten umliegenden Baugebiete hier am Ortsrand eine Verunstaltung darstellen.

Hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen wird auf die Ziffer 5.4 und 6.3 verwiesen.

5.4 GRÜNORDNUNG

Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen sind in der Planung integriert. Für das Plangebiet sind gezielt Pflanzgebote zur Eingrünung und Einbindung des Siedlungsrandes in die offene Landschaft vorgesehen, dabei werden bestehende Strukturen mit einbezogen und als Pflanzbindung ausgewiesen. Zusätzlich sind Pflanzgebote zur Durchgrünung des Plangebietes sowie als Fassadenbegrünung am nördlichen Siedlungsrand vorgesehen.

Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen orientiert sich an den unter Ziffer 6.1.1 genannten naturräumlichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes. Dabei ist es insbesondere Ziel, die Änderungen und Erweiterungen der baulichen Nutzung im nordwestlichen Rand des Stadtteiles wieder so in die Landschaft einzubinden, dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben. Durch die intensivere Nutzung des Plangebiets werden die Grün- und Maßnahmenflächen zwar um knapp 1.200 m² reduziert, die Reduzierungen wurden jedoch bereits in den letzten Jahren durch entsprechende Befreiungen im Rahmen von verschiedenen Baugenehmigungsverfahren auf den Flurstücken 158/3 und 159/4 eingeleitet. Die im bisherigen Bebauungsplan dargestellten Maßnahmenflächen und Pflanzgebotsflächen sind bereits teilweise überbaut. Allerdings wurde auch im Verfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ein hoher Ausgleich am nordwestlichen Randbereich vorgesehen. Hinsichtlich der veränderten Eigentumsverhältnisse konnte dieser im Nachhinein nicht mehr realisiert werden, da dadurch eine starke Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer erfolgt wäre. Auch die dargestellten Pflanzbindungen sind nur noch teilweise vorhanden. Siehe dazu auch die Ausführungen unter den Ziffern 5.6 und 6.0.

Dabei sind folgende Aspekte in die Planung eingeflossen:

- Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse.
- Gestaltung der neuen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen

Einbindung in die Landschaft mit Fassaden- und Dachbegrünungen.

- Gute landschaftliche Einbindung der geplanten Siedlungsflächen mit Erhalt und Entwicklung landschaftstypischer Strukturelemente wie Streuobstbereiche, Feldgehölze und Einzelbäumen usw.
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Überstellung von Stellplatzanlagen mit Bäumen usw.

Unter der Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ergeben sich die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil unter Ziffer A.9, A.10, A.11, B.1.3 und B.3. Des Weiteren wird auf die Darstellung der Umweltauswirkungen unter Ziffer 6.1.hingewiesen.

5.5 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit der Satzung sollen aus städtebaulichen Gründen insbesondere Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen werden. Bezüglich der Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Im MI 1 sollen ausschließlich Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0-8° zugelassen werden. Damit wird den gewerblichen Gesichtspunkten Rechnung getragen und die Festsetzung orientiert sich an den dort bestehenden und neu geplanten Gebäuden. Im MI 2 orientiert sich die Festsetzung an der bereits bestehenden Festsetzung des alten Bebauungsplanes und der umgesetzten Bebauung. Hier sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 40° zulässig. Hinsichtlich der dörflichen Struktur sind für Garagen und Nebengebäude Flachdächer und geneigte Dächer allgemein zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen. Damit kann eine bessere landschaftliche Einbindung und eine Reduzierung des Oberflächenabflusses erreicht werden. Weiter reduziert sich dadurch die Aufheizung der Dachflächen, was zu einem besseren Kleinklima beiträgt. Für die geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung sind aus Gründen des Landschaftsschutzes keine glänzenden Materialien zulässig. Für die Erstellung von Energieanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 Anhang Nr. 3c und d LBO gilt diese Einschränkung jedoch nicht, da diese grundsätzlich gefördert werden sollen.

Dachaufbauten sind nur im MI 2 bei Dachneigungen ab 30° zulässig. Bei den Dächern unter 30° Dachneigung sind Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte aus städtebaulichen, gestalterischen Gesichtpunkten und in Bezug auf die bestehende Bebauung im Gebiet nicht zulässig.

Des Weiteren werden Aussagen zu den Längen der Dachaufbauten und Dacheinschnitten in Bezug auf First und Traufe des Hauptbaukörpers getroffen. Hier ist zur Traufe ein horizontaler Abstand von mindestens 50 cm und zum First ein Abstand von 1,00 m des Hauptbaukörpers einzuhalten. Ein Abstand von mind. 1,50 m ist mit Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Querbauten und Dacheinschnitten von Ortgängen, Graten und Kehlen einzuhalten.

Zudem werden Aussagen zu den Werbeanlagen getroffen, die aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur nur an den Gebäuden der Leistungsstätte zulässig sind. Zum Außenbereich sind Werbeanlagen aufgrund der Fernwirkung nicht zulässig. Ansonsten ist pro Grundstück ein freistehender Werbepylon und drei Fahnenstangen die bis 6,00 m hoch sein dürfen, zulässig.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen wie zum Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen, zur Begrünung von Stellplatzanlagen, zu den Vorgärten sowie zu Einfriedigungen und Aufschüttungen und Abgrabungen tragen zu einer positiven Gestaltung des Baugebietes unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Dabei sind insbesondere Einschränkungen getroffen für die Übergangsbereiche in die freie Landschaft. Dort sind Einfriedigungen maximal als Strauchpflanzungen mit integrierten Maschendraht- oder Holzlattenzäunen zulässig. Weiter sind im Randbereich nur Aufschüttungen und Abgrabungen bis 0,30 m zulässig. Dies ist zum Schutz der bestehenden Strukturen sowie zur Begrenzung der Veränderungen am Siedlungsrand erforderlich. Nur am nördlichen Rand dürfen innerhalb der Privaten Grünfläche 3 zur Einbindung der geplanten baulichen Anlagen Geländemodellierungen bis 1,0 m Höhe hergestellt werden. Allerdings sind dabei die Böschungen zum Außenbereich hin ebenfalls sehr flach auszuführen, um die bereits o.g. Belange des Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Beim Versiegelungsgrad der unbebauten Flächen ist für offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrzufahrten, Fußwege in den Grünflächen, sonstige Stauräume und Hofflächen höchstens zu 75% zu versiegeln und in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Bei Stellplatzanlagen ist zur Durchgrünung je 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Weiter sind die Vorgärten im Plangebiet entsprechend den dörflichen Strukturen des Stadtteiles, der Straßenraumgestaltung und der Reduzierung der versiegelten Flächen zu mindest der Hälfte

gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Regenwasserbehandlung sind die gering verschmutzten Niederschlagswasser der Dachflächen zu puffern und über geeignete Verfahren wie sich selbst entleerende Retentionszisternen, alternativ auch Versickerungsmulden oder Regenwasserteiche in den bestehenden Oberflächenwasserkanal abzuleiten. Weiteres siehe dazu unter Ziffer 7.0.

Durch die vorgesehene Planung werden für das Plangebiet Voraussetzungen für eine unter Berücksichtigung des Planerfordernisses und der Planungsziele nachhaltige Entwicklung und Erweiterung der bestehenden Betriebe und Anlagen geschaffen. Der Bebauungsplan orientiert sich dabei im Bereich des MI 1 an den vorliegenden Planungen des Gewerbebetriebs, im Bereich des MI 2 an möglichen Erweiterungen sowie den bereits bestehenden Festsetzungen.

5.6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Die anschließende Flächenbilanz zeigt insbesondere unter dem Abschnitt „Siedlungsflächen gesamt“ und „Grün- und Maßnahmenflächen“ die Veränderungen zwischen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der vorgesehenen neuen Änderungen. Dabei wird auch die mögliche Neuversiegelung von ca. 3.120 m² unter Berücksichtigung des § 19 Abs.4 BauNVO aufgezeigt.

FLÄCHENBILANZ	RECHTSVERBINDL. BPL		PLANUNG	
	m²	%	m²	%
GESAMTFLÄCHE (brutto)	14.970	100%	17.989	100%
MI-FLÄCHE GRZ 0,3	0	0%	965	6%
davon überbaubare Grundfläche nach §19(1)BauNVO	0	0%	290	2%
davon überbaubare Grundfläche nach §19(4)BauNVO	0	0%	434	3%
MI-FLÄCHE GRZ 0,35	0	0%	1.692	9%
davon überbaubare Grundfläche nach §19(1)BauNVO	0	0%	592	3%
davon überbaubare Grundfläche nach §19(4)BauNVO	0	0%	888	5%
MI-FLÄCHE GRZ 0,4	7.250	48%	1.821	10%
davon überbaubare Grundfläche nach §19(1)BauNVO	2.900	19%	728	4%
davon überbaubare Grundfläche nach §19(4)BauNVO	4.350	29%	1.093	6%
MI-FLÄCHE GRZ 0,6	4.760	32%	11.676	65%
davon überbaubare Grundfläche nach §19(1)BauNVO	2.856	19%	7.006	39%
davon überbaubare Grundfläche nach §19(4)BauNVO	4.284	29%	9.341	52%
SIEDLUNGSFLÄCHEN GESAMT	12.010	80%	16.154	90%
davon überbaubare Grundfläche nach §19(1)BauNVO	5.756	38%	8.616	48%
davon überbaubare Grundfläche nach §19(4)BauNVO	8.634	58%	11.756	65%
GRÜN- UND MASSNAHMENFLÄCHEN	3.643	24%	2.449	16%
davon Private Grünflächen	0	0%	1.834	12%
davon Maßnahmenflächen	2.960	20%	0	0%
zusätzliche Pflanzbindungen und- gebote	683	5%	615	4%
VERKEHRSFLÄCHEN	0	0%	0	0%

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist hinsichtlich der Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² neu auszuweisender Grundfläche möglich. Da die planungsrechtlichen Festsetzungen nur die Voraussetzungen schaffen für eine Erweiterung von ca. 2.860 m² Grundfläche liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Gemäß den hier vorliegenden Voraussetzungen sind mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten wären, im Sinne von § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzulegen.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Der Planungsraum gehört naturräumlich zum Welland, das Teil des östlichen Albvorlandes sowie großräumig der Schichtstufenlandschaft des östlichen Baden-Württembergs ist. Die potentielle natürliche Vegetation ist hier dem Sternmieren – Eichen – Hainbuchenwald mit Tanne bzw. noch dem Waldmeister – Buchenwald zuzuordnen. Die Landschaft besteht hier durch eine flachwellige, hügelige und von zahlreichen Mulden und Tälchen durchzogene, von Kuppen und Hangrücken geprägte Struktur, die vom Mitteljura (Brauner Jura) bestimmt wird. Aufgrund der meist schweren tonigen Böden und der damit verbreiteten Vernässung können die landwirtschaftlichen Flächen meist nur als Grünland genutzt werden. Äcker sind auf die besseren Standorte in den höheren Bereichen beschränkt, die dann meist einen höheren Sandgehalt aufweisen.

Im Plangebiet sowie dessen Umgebung sind keine Schutzgebiete sowie sonstigen geschützte Bestände vorhanden. Ein geplantes Landschaftsschutzgebiet „Welland“ wird derzeit nicht mehr weiterverfolgt und ist daher nicht planungsrelevant.

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Hammerstadt – Nordwest“, der im geplanten Geltungsbereich bereits großzügige Baumöglichkeiten ausweist. Nur im westlichen und nördlichen Randbereich ist eine Streuobstwiese als Fläche für Maßnahmen festgesetzt, diese ist im westlichen Randbereich im wesentlichen Bestand, der nördliche Randbereich ist nur vereinzelt und sehr locker mit meist kleinen Laubgehölzen bepflanzt. Eine Durchgrünung ist teilweise vorhanden, dabei ist insbesondere die bestehende Parkplatzanlage im Norden gut durchgrünt. Ansonsten bestehen im südwestlichen Bereich noch einige Hausgärten. Zur Bestandssituation wird weiter noch auf die Ausführungen unter Ziffer 4.0 verwiesen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Aufgrund der bereits intensiven gewerblichen und sonstigen Nutzungen des Bestandsgebietes sind nur sehr wenig wertvolle Strukturen, die artenschutzrechtlich von Bedeutung sein könnten, von der Planung betroffen. Dies sind insbesondere Einzelbäume und Gehölze im Bereich des Parkplatzes, in den Randbereichen des Plangebiets sowie in den Hausgärten im südwestlichen Bereich. Dies trifft dort auch für die Maßnahmenflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu, die durch verschiedene Gebäude und intensivere Nutzungen in der Zwischenzeit bereits teilweise überbaut wurden. Unter diesem Aspekt sind nur am Gebietsrand in Richtung Nordwesten und Westen sowie bedingt in den kleinen zwischen den Bauflächen liegenden Hausgärten ökologisch interessante Strukturen vorhanden. Dabei sind jedoch Sonderstrukturen wie Höhlen usw. nicht bzw. in sehr geringem Umfang vorhanden. Diese genannten Flächen könnten insbesondere für Tiere der Artengruppen Vögel und Fledermäuse interessant sein.

Hinsichtlich des unter Ziffer 6.1.2 genannten Bestandes sind im Plangebiet nur Arten betroffen, die im Rahmen der Nutzung der noch im Rand bestehenden Hausgärten und Streuobstwiesenbereiche üblich sind. Geschützte Arten können grundsätzlich vorhanden sein. Insgesamt ist die Fauna jedoch stark von der Nutzungsintensität und den Strukturen auf den Flächen abhängig. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich ist das vorhandene Artenspektrum begrenzt. Artenschutzrechtlich sind daher keine relevanten Arten bzw. Lebensräume erheblich betroffen.

Der bestehende Parkplatz nördlich der vorhandenen Produktionsgebäude ist mit heimischen Laubbäumen durchgrünt. An dessen nördlichem Rand bestehen eine Hainbuchenhecke sowie einige Gehölze, die in einer extensiv gepflegten Grünfläche stehen und teilweise auch der Nutzung der Mitarbeiter des Gewerbebetriebs zu Erholungszwecken zur Verfügung stehen. Die nördlich angrenzenden Erweiterungsflächen sind durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen geprägt. Für die bestehenden wertvollen Laubbäume auf dem heutigen Parkplatz, dies sind insbesondere ca. 9 Linden sowie einige Eichen, ist eine Versetzung in die private Grünfläche 3 an den nördlichen Rand vorgesehen (Großbaumverpflanzung). Damit kann ein weiterer Beitrag zur Erhaltung von bestehenden Grünstrukturen erreicht werden.

Schutzgut Boden

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1.2.3 wird verwiesen. Die Wertigkeit der Bodenfunktionen im Plangebiet beträgt für -Standort Kulturpflanzen 2 (auf Flst. 156 - 3), Ausgleichskörper Wasserkreislauf 2, Filter und Puffer 4, Standort natürlicher Vegetation 3 (auf Flst. 156 – 2). Damit wird deutlich, dass der Boden insgesamt nur eine mittlere Qualität hat. Vorbelastungen bestehen durch die Nutzung des Plangebiets als Gewerbestandort, Veränderungen im bestehenden Siedlungsbereich sowie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den zuerworbenen Erwei-

terungsflächen von Flst. 163 und 164 im nördlichen Randbereich. Die mögliche Neuversiegelung von Flächen beträgt ca. 3.120 m². Altlasten bzw. Altablagerungen sind nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Von Norden her ist jedoch hinsichtlich der dichten Böden bei Extrem-Wetterlagen ein relativ hoher Anfall von Oberflächenwasser zu erwarten. Dazu besteht auch entlang des Maifeldweges im Außenbereich ein Oberflächenwassergraben, der das dort anfallende Oberflächenwasser aufnehmen soll. Grundwasser steht nicht an, allerdings bestehen Schichtenwässer. Wie bei der Angabe der Bodenfunktionen ersichtlich, ist aufgrund der sehr dichten Böden der Untergrund als Ausgleichskörper nur bedingt vorhanden, andererseits hat er eine relativ hohe Filterwirkung. Geringe Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung bestehen im nördlichen Teil.

Schutzgut Luft und Klima

Für die Klimawerte von Aalen ergeben sich folgenden Zahlen:
- jährliche Mitteltemperatur 9,9 C (Deutschland 8,2 C)
- Anzahl der Sonnenstunden ca. 1.800 pro Jahr (Deutschland 1550 Stunden pro Jahr)
- Anzahl der Regentage ca. 167 pro Jahr (Deutschland 138 Tagen pro Jahr)
- jährliche Niederschlagsmenge ca. 807 mm.

Das Plangebiet liegt im hügeligen Welland mit nur geringen Höhenunterschieden. Aufgrund der angrenzenden Geländeneigungen ist der Bereich für die Kalt- und Frischluftproduktion von Bedeutung und die an das Gebiet angrenzenden Talauenbereiche sind stark durch Früh- und Spätfröste gefährdet. Das Nesselbach- / Rombachtal ist dabei potenzielle Kaltluftabflussbahn und versorgt die Weststadt Aalens mit Frischluft.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der bestehenden Hügellandschaft des Wellandes ist der Stadtteil Hammerstadt im Wesentlichen nur aus der unmittelbaren Umgebung mit den angrenzenden Hügeln und Höhenzügen zu sehen. Dabei ist die Einsehbarkeit von Westen und Süden am Besten. Die Ortsränder sind durch verschiedene Strukturen mit Streuobstwiesenbereiche, Gehölze, Großbäume usw. ganz gut eingebunden, auch wenn die großen Gebäudemassen der gewerblichen Nutzungen sichtbar sind. Dabei ist gerade der westliche Ortseingang an der Wiesentalstraße von Bedeutung, da der Stadtteil von Osten her durch die vielfältigen Grünstrukturen im Talbereich nur wenig wahrnehmbar ist.

Bezüglich der Erholung ist die Verlängerung des Maifeldweges als Spazierweg zur Naherholung sowie als Rad- und Wanderweg zwischen Kernstadt und Dewangen bzw. Abtsgmünd nennenswert. Daher wird der Siedlungsbereich von Norden nur von einer begrenzten Öffentlichkeit wahrgenommen.

Sonstige Schutzgüter

Regionalplanerische Belange des Regionalplanes „Ostwürttemberg“ stellen insbesondere die Ziele des regionalen Grünzugs sowie die Grundsätze des Schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz dar. Diese sind nördlich angrenzend an das Plangebiet ausgewiesen und dienen der Sicherung der ökologischen Funktionen der weiträumigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen und sollen eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung nur in geringen Ausnahmefällen zulassen. Insgesamt soll damit das für Ostwürttemberg typische Landschaftsbild erhalten werden.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Die unter Ziffer 5. dargelegten Änderungen und Erweiterungen ergeben gewisse Konflikte bei den einzelnen Belangen, da aus Sicht der Landschaftsplanung der Stadtteil Hammerstadt weiterhin nicht für eine großflächige Siedlungsentwicklung geeignet erscheint. Allerdings muss unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen der am Standort sich weiterentwickelnde Gewerbebetrieb gesichert werden. Unter dem Gesichtspunkt, dass durch die vorgesehene Planung mit einer nur geringen Erweiterung / Ausdehnung des Siedlungsrandes von 20 – 30 m, eine unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden qualitative Verbesserung der Nutzungsintensität einhergeht, die ohne großen Landschaftsverbrauch Arbeitsplätze erhält und schafft, die Parkierung durch Schaffung eines Parkhauses verbessert und eine angemessene landschaftliche Einbindung durch die Festsetzungen zur zulässigen Baumasse, der Gestaltung der Dächer und der Randbereiche usw. schafft.

Folgende Veränderungen ergeben sich durch die Planung:

- mögliche Neuversiegelung	ca. 3.120 m²
- Verlust von Grünland (intensiv landwirtschaftlich genutzt)	ca. 1.830 m²
- Wegfall von Pflanzfestsetzungen und Maßnahmenflächen	ca. 1.190 m²

Artenschutz:

Mögliche Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen, evtl. auch von artenschutzrechtlich relevanten Arten, sind im Bereich der wegfallenden Grünstrukturen, insbesondere im Parkplatzbereich sowie am nördlichen Rand unter Berücksichtigung der im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen ländlichen Strukturen und Freiräume nicht relevant, da entsprechende Ausweichs- und Rückzugsmöglichkeiten für die im Gebiet vorhandenen Arten in großem Maße da sind. So kann davon ausgegangen werden, dass im Sinne von § 7 Abs. 2 BNatSchG artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. Artengruppen nach Anhang IV der FFH – Richtlinie nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies bedeutet, dass der lokale Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht gefährdet ist und die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht planungsrelevant sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Grundsätzlich sind die Belange von Tieren und Pflanzen in der Planung berücksichtigt. Es ist vorgesehen, die bestehenden, geeigneten Laubbäume des Parkplatzes zu versetzen und so die nördliche Randeingrünung zu verbessern. Unter diesem Aspekt wird der kleine Streuobstbereich im Nordwesten durch eine Pflanzbindung erhalten und ergänzt. Weiter sind die Anpflanzung von Gehölzstrukturen zur freien Landschaft vorgesehen, die neben den im gesamten Ortsbereich von Hammerstadt und seiner Umgebung bestehenden Grünstrukturen mögliche Ausweichflächen bzw. als Bausteine zur Vernetzung der Biotopstrukturen schafft. Dabei ist anzumerken, dass gerade entlang der nördlichen Grenze durch die Störungspotenziale des bestehenden Parkplatzes und der direkt angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen mit der Erstellung des Parkhauses mit intensiver Fassadenbegrünung nach Norden dieser Bereich sogar beruhigt wird und im Zusammenhang mit den entstehenden Grünstrukturen dort sogar eine Aufwertung ermöglicht.

Sonstige Schutzgüter:

Aufgrund der nur geringen Erweiterungen finden wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Luft und Klima nicht statt. Die Belange von Boden und Wasser werden durch die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Textteil gewährleistet. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Erweiterungsbauten des Gewerbebetriebs mit mehrgeschossigem Produktionsgebäude und Parkierung innerhalb eines mehrgeschossigen Parkhauses den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen. Für die neuen Gebäude sind größtenteils Dachbegrünungen zwingend vorgeschrieben, eine Regenrückhaltung ist darüber hinaus nachzuweisen, um so den direkten Abfluss von Oberflächenwasser zu reduzieren. Weiter ist die Versiegelung der unbebauten Flächen auf 75 % beschränkt. Dabei sind diese auch aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Die Belange von Luft und Klima werden berücksichtigt, so beeinträchtigen die vorgesehenen neuen Gebäude die Durchlüftung der Talaue nicht wesentlich. Klimaökologisch wirksame Luftaustauschprozesse im Nahbereich des Plangebietes sind nicht wesentlich beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Situation, insbesondere nach Westen, ist eine gute landschaftliche Einbindung des Stadtteiles von Bedeutung, die dort auch gemäß der bestehenden Strukturen und Festsetzungen bestehen bleibt. Die bestehenden Streuobstwiesenbereiche innerhalb des Geltungsbereiches werden als Private Grünfläche ausgewiesen. Die Einbindung des nördlichen Ortsrandes ist nicht von entscheidender Bedeutung, da von Norden keine wesentliche Fernwirkung besteht. Der anschließende Höhenrückenbereich mit dem Feldweg in Verlängerung des Maifeldweges, der einerseits von Spaziergängern aus dem Stadtteil Hammerstadt zur Naherholung, andererseits aber auch überörtlich als Wander- und Radweg zwischen Kernstadt und Dewangen bzw. Abtsgmünd genutzt wird, erreicht bereits ca. 180 m nördlich des Siedlungsrandes den Hochpunkt. Weiter wurde dort im Bereich des Höhenrückens in den letzen Jahren ein großer landwirtschaftlicher Betrieb erstellt, der das Landschaftsbild in diesem Teil ebenfalls prägt und eine gewisse Vorbelastung darstellt. Im nördlichen Randbereich wird zur Eingrünung eine Private Grünfläche ausgewiesen, die mit Einzelbäumen, versetzte Bäume aus dem Parkplatzbereich sowie Feldgehölzgruppen bepflanzt wird. Weiter ist das geplante Parkhaus mit Fassadenbegrünung zu gestalten. Darüber hinaus werden die neuen Gebäude mit einer Dachbegrünung versehen. Damit können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden.

Die Ziele des angrenzend ausgewiesenen Regionalen Grünzugs sowie der Grundsätze des Schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz können aufgrund der nur geringfügigen Erweiterung um einen 20 m breiten Streifen mit einer Fläche von nur ca. 0,18 ha beanspruchter landwirtschaftlicher Fläche in Übereinstimmung mit der Raumordnungsbehörde als randliche Ausformung angesehen werden. Die ökologischen Funktionen werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Auf die weiteren Ausführungen zu den Schutzgütern wird verwiesen.

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Planung gehen ca. 0,18 ha intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland verloren. Diese sind bereits im Eigentum des überplanenden Gewerbebetriebs.

Aufgrund der Größe und Qualität der entfallenden landwirtschaftlichen Flächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist. Ersatzflächen müssen unter den Voraussetzungen für die entfallenden Feldfluren nicht zur Verfügung gestellt werden. Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an.

Nordöstlich befindet sich im Außenbereich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Dieser Betrieb wird über den Maifeldweg erschlossen. Wesentliche Konflikte sind gegenüber den festgesetzten Nutzungen nicht zu erwarten.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in der Umgebung kann es zu landwirtschaftlichen Geruchsbelästigungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß für den Stadtteil nicht überschreiten.

Aufgrund des nur geringen Flächenverlustes sowie den bestehenden Grundbesitzverhältnissen sind die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

6.2.2 VERKEHR UND LÄRM

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung nicht wesentlich geändert. Die Zufahrt erfolgt weiter schwerpunktmäßig über die Wiesentalstraße an die Kreisstraße K 3326 im Westen oder durch die Ortsdurchfahrt an die Gemeindeverbindungsstraße Affalterried – Hammerstadt im Osten. Dabei bleibt auch die Hauptbetriebszufahrt für Anlieferung und für Mitarbeiter über die südwestlich angrenzende Stichstraße (Flst. 154, Wiesentalstraße) bestehen. Ein nur untergeordneter Anteil des Lieferverkehrs, ca. 2 kleine LKW´s pro Tag, sowie zumindest eine Feuerwehrzufahrt erfolgt über den Maifeldweg. Weitere Zufahrten sind dort nicht zulässig. Mit dem Bau des Parkhauses fallen auch die entlang des Maifeldweges vorhandenen Parkmöglichkeiten dort weg bzw. werden nur noch untergeordnet genutzt werden, da im Parkhaus ausreichend überdachte Parkplätze für alle Mitarbeiter und auch Besucher zur Verfügung stehen. Durch die Erhöhung der Parkplatzanzahl und die Konzentration auf einen Standort kann der Parksuchverkehr im Stadtteil weitestgehend verhindert werden, so dass sich die Belastungen im Stadtteil insgesamt verringern. Dem Ansinnen, dass der Verkehr möglichst wenig den Stadtteil belastet, wurde bereits 1999 durch eine entsprechende Beschilderung unterstützt. Insgesamt erfolgt zwar eine geringe Zunahme des Verkehrs im Hinblick auf den im Zusammenhang mit der Erweiterung der Produktions- und Verwaltungsgebäude einhergehenden weiteren Ausbau der Arbeitsplätze von derzeit ca. 280 auf ca. 330 im Jahr 2015. Mit dieser Erhöhung der Mitarbeiterzahl, dem Besucherverkehr mit ca. 15 – 20 Fahrzeugen pro Tag und dem Lieferverkehr mit 15 – 20 Fahrzeugen pro Tag ergibt sich unter Berücksichtigung der Arbeitszeiten (in der Regel Montag – Freitag 6.40h – 16.40h) eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens tags von 630 auf 730. Nachts ergibt sich keine Erhöhung. Dabei wurde die Veränderung der Geräuschimmissionen der öffentlichen Zufahrtsstraße „Wiesentalstraße“ sowie durch das Parkhaus einschließlich dessen Zufahrt an der jeweilig betroffenen Umgebungsbebauung prognostiziert. Für den Verkehrslärm ergeben sich dadurch eine Erhöhung der Beurteilungspegel an den nächstgelegenen Wohngebäuden tags maximal von 54,1 auf 54,4 dB(A) und nachts maximal 37,6 dB(A). Damit können die Orientierungswerte der DIN 18005 und der 16. BImSchV eingehalten werden, die für das Mischgebiet tags / nachts bei 60 / 50 dB(A) bzw. bei 64 / 54 dB(A) liegen. Unter Betrachtung der ermittelten Lärmwerte entlang der Firmenzufahrt kann auch abgeleitet werden, dass sich im Stadtteil entlang der Wiesentalstraße auch zukünftig keine Überschreitungen der Lärmwerte für ein Mischgebiet ergeben. Damit kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen verkehrlichen Auswirkungen der Planung zu erwarten sind. Für den Gewerbelärm ergeben sich durch die veränderten Voraussetzungen mit Bau des Parkhauses usw. Beurteilungspegel an den nächstgelegenen Wohngebäuden von tags maximal 49,3 dB(A) und nachts 43,6 dB(A). Damit können auch die Immissions-

richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Der bestehende Gewerbebetrieb selbst hat keine wesentlichen Immissionen, die im Rahmen der Ausweisung als Mischgebiet Konflikte hervorrufen würden. Auf das Schalltechnische Gutachten des Büros Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Schorndorf wird verwiesen.

Die Anbindung des Baugebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die an der Wiesentalstraße in der Ortsmitte bzw. am südöstlichen Ortsrand an der Kreisstraße K 3226 gelegene Bushaltestelle in ca. 200 bzw. 550 m Entfernung.

6.2.3 SONSTIGES

Unter Berücksichtigung der geologischen Situation des Baugrundes sind im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben objektbezogene Baugrundgutachten gemäß DIN 4020 zu empfehlen. Auf diese Problematik wird im Textteil unter Ziffer D.5 hingewiesen.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und im Wesentlichen berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen und umliegenden Strukturen,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch Flächen sparende Entwicklung des Gebiets
- Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenporiger Beläge bei Stellplätzen und Garagen sowie ihren Zufahrten, bei Feuerwehrzufahrten und durch zwingend vorgeschriebene Herstellung von mindestens extensiv begrünten Dächern mit mind. 10 cm Substratstärke. Damit erfolgt eine Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und eine verbesserte Verdunstung des Oberflächenwassers
- Herstellung einer Regenrückhaltung für versiegelte Dachflächen
- Teilweiser Erhalt der bestehenden Grünstrukturen mit Laub- und Obstbäumen, Hecken usw. im Rahmen der Festsetzung von Pflanzbindungen
- Begrünung von Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet
- Gute Durchgrünung und landschaftliche Einbindung des bestehenden und neuen Siedlungsrandes durch entsprechend festgesetzte private Grünflächen sowie Pflanzgebote und –bindungen, durch Reduzierung der Baumassen im Übergang zur freien Landschaft, durch Gestaltung der Fassaden zum Außenbereich mit Wandbegrünungen
- Verwendung von nicht heimischen Nadelgehölzen, Ziergehölzen und Koniferen nicht zulässig.
- Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten,

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege so berücksichtigt werden, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Bebauungsplan – Änderung erfolgen und die Aspekte des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erfüllt sind.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 OBERFLÄCHENWASSER

Gemäß den allgemeinen Rahmenbedingungen zur Oberflächenwasserableitung wird zur Reduzierung der Versiegelung festgesetzt, dass höchstens 75 % der Flächen von offenen Stellplätzen, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrzufahrten, der innerhalb von Grünflächen liegenden Fußwege sowie der sonstigen Stauräume und Hofflächen versiegelt werden dürfen. Dabei sind diese in wasserdurchlässigen Belägen wie Drainsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen herzustellen. Weiter sind im MI 1 sowie allgemein Dächer mit maximal 15° Dachneigung nur als extensiv begrünte Dächer mit mindestens 10 cm Substratstärke zulässig. Für nicht begrünte Dächer sind an-

dere Regenrückhalte-Einrichtungen wie Retentionszisternen mit Pufferung oder auch Versickerungsmulden und Regenwasserteiche vorzusehen. Bei einer Regenrückhaltung ist ein Rückhaltevolumen von 2,5 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von 0,15 l/s pro 100 m² Dachfläche vorzusehen. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge geleistet werden. Dabei darf das anfallende Oberflächenwasser von den Dächern der Gebäude nicht an die bestehenden Schmutz- und Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Damit kann der Fremdwassereintrag und die Kanalüberlastungen im Kanalnetz weiter reduziert werden. Aus dem Planungsgebiet kann der größte Teil an den bereits vorhandenen Oberflächenwasserkanal im Flst. 154 (Wiesentalstraße) angeschlossen werden, der südlich der Wiesentalstraße in den Nesselbach führt.

7.2 DRAINAGEN

Unterlagen über Drainageleitungen sind für den Planbereich vorhanden. Im Plangebiet sind nur im westlichen Randbereich innerhalb der Privaten Grünfläche auf Flst. 160 Drainagen vorhanden. Diese werden jedoch durch die Planung nicht wesentlich berührt.

7.3 SCHMUTZWASSER

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Aalen ist das Plangebiet nur teilweise enthalten. Allerdings sieht der AKP eine geringfügige Erweiterung entlang der Wiesentalstraße nach Westen vor, so dass weitestgehend ein Flächenausgleich gegeben ist. Die geplanten Flächen und baulichen Anlagen können über die in der Wiesentalstraße bestehenden Kanäle im modifizierten Mischsystem angeschlossen werden. Dabei sollen das behandlungsbedürftige Oberflächenwasser der Straßen, Zufahrten, Hofbereiche und Umschlagflächen in die Mischkanalisation einzuleiten bzw. darf nicht ohne ausreichende Behandlung in den Vorfluter gelangen. Kanalauswechslungen sind weder im Plangebiet noch außerhalb erforderlich. Allerdings ist aufgrund der vorhandenen Kanalkapazitäten eine Begrenzung des Versiegelungsgrades vorgesehen. Siehe dazu die Ausführungen unter Ziffer 7.1. Der jeweilige Nachweis ist in den Entwässerungsgesuchen zu den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

7.4 SONSTIGES

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Wasserleitungsnetz im Stadtteil, in der Wiesentalstraße bzw. dem Maifeldweg erfolgen. Dies gilt auch für die Versorgung mit Strom und für Verkabelungen mit Fernmeldeeinrichtungen. Eine Versorgung mit Gas ist nicht vorhanden. Ggf. sind bei baulichen Erweiterungen eine Erweiterung der Versorgungsnetze erforderlich. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

Der Nachweis des erforderlichen Löschwasserbedarfs wurde vom Brandschutzgutachter des Gewerbebetriebs mit der Feuerwehr abgestimmt. Dabei müssen zwei Entnahmestellen im Bereich der südwestlich angrenzenden Wiesentalstraße im Rahmen der Realisierung geplanter Bauvorhaben im Plangebiet umgebaut bzw. neu erstellt werden. Der Nachweis des Löschwasserbedarfs ist jedoch grundsätzlich im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen zu prüfen. Aus heutiger Sicht kann in der Regel auf den Bau zusätzlicher Löschwasserbehälter verzichtet werden.

Westlich der Plangebietsgrenze verläuft eine Hauptversorgungs – Wasserleitung des Zweckverbands Landeswasserversorgung, als Zuleitung für die Stadt Ellwangen. Die entsprechenden Schutzstreifen liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden nicht berührt.

Weiter verläuft ca. 60 m nördlich, parallel zum Plangebiet eine 20-kV-Stromfreileitung der EnBW ODR AG.

8.0 KOSTEN, FOLGEVERFAHREN

Durch die Bebauungsplan – Änderung werden keine neuen Erschließungsanlagen hergestellt. Daher entstehen der Stadt Aalen keine Kosten.

Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Grundstücksflächen sind bereits im Eigentum der jeweilig vorgesehenen Nutzer. Damit sind keine Boden ordnenden Maßnahmen usw. erforderlich.

9.0 BETEILIGTE BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Behörden	Sonstige Träger öffentlicher Belange
Landratsamt Ostalbkreis - IV.41 Baurecht und Naturschutz - IV.42 Umwelt und Gewerbeaufsicht - IV.44 Landwirtschaft Stuttgarter Straße 41 73430 Aalen	IHK – Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg Ludwig – Erhard – Straße 1 89520 Heidenheim
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg	Handwerkskammer Ulm Postfach 2349, 89013 Ulm
Regierungspräsidium Stuttgart • Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz • Referat 25, Denkmalpflege Ruppmannstraße 21, 70565 Stuttgart	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 502020, 70369 Stuttgart
Landratsamt Ostalbkreis - Baurecht u. Naturschutz - Gesundheitsamt - Umwelt u. Gewerbeaufsicht Stuttgarter Straße 41, 73430 Aalen	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Construction Management Regionalbereich Frankfurt, Büro Karlsruhe Postfach 2213 76010 Karlsruhe
Polizeidirektion Aalen Böhmerwaldstraße 20, 73431 Aalen	Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH Graf – von – Soden - Straße 7 73527 Schwäbisch Gmünd
Stadt Aalen: - Bauordnungsamt - Rechts- und Ordnungsamt SWA Stadtwerke Aalen GmbH	Freiwillige Feuerwehr Aalen Bischof – Fischer – Straße 121 73430 Aalen
Regierungspräsidium Stuttgart • Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz • Referat 25, Denkmalpflege Ruppmannstraße 21, 70565 Stuttgart	Zweckverband Landeswasserversorgung Schützenstr.4, 70182 Stuttgart
	Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO) Herrn Hanspeter Pfeiffer Kälblesrainweg 112, 73430 Aalen
	Architektenkammergruppe Ostalb Herr Amos Engelhardt, 73430 Aalen
	ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e. V. Herrn Berger, Telemannstraße 8, 73430 Aalen

B. Planübersicht - Übersichtsplan

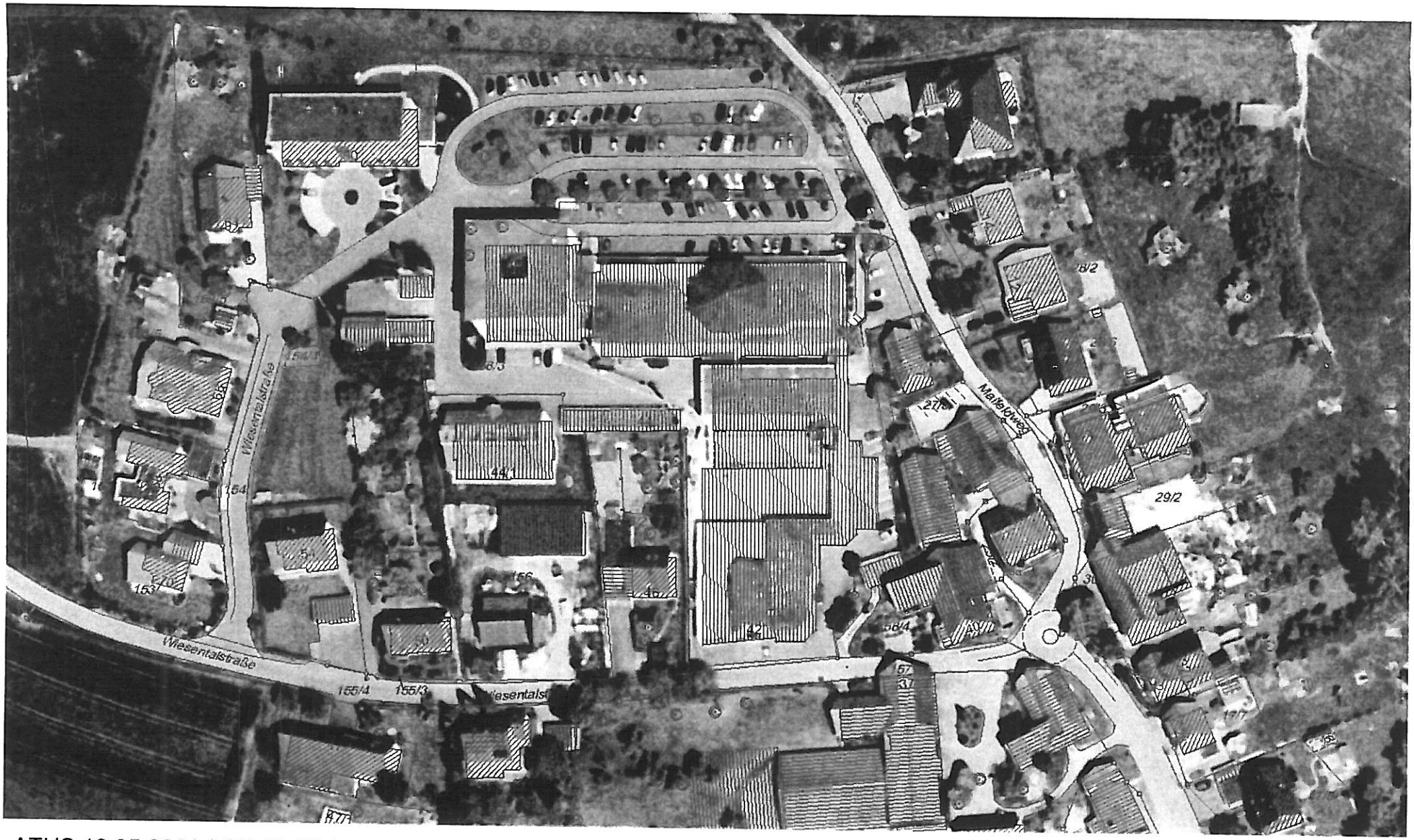


ATUS 12.05.2011 / GR 19.05.2011
SV 6111-010 SH-Hu

„Erweiterung Hammerstadt-Nordwest“
B-Plan Nr. 10-07/3

Stadt Aalen
Planungsamt

Luftbild

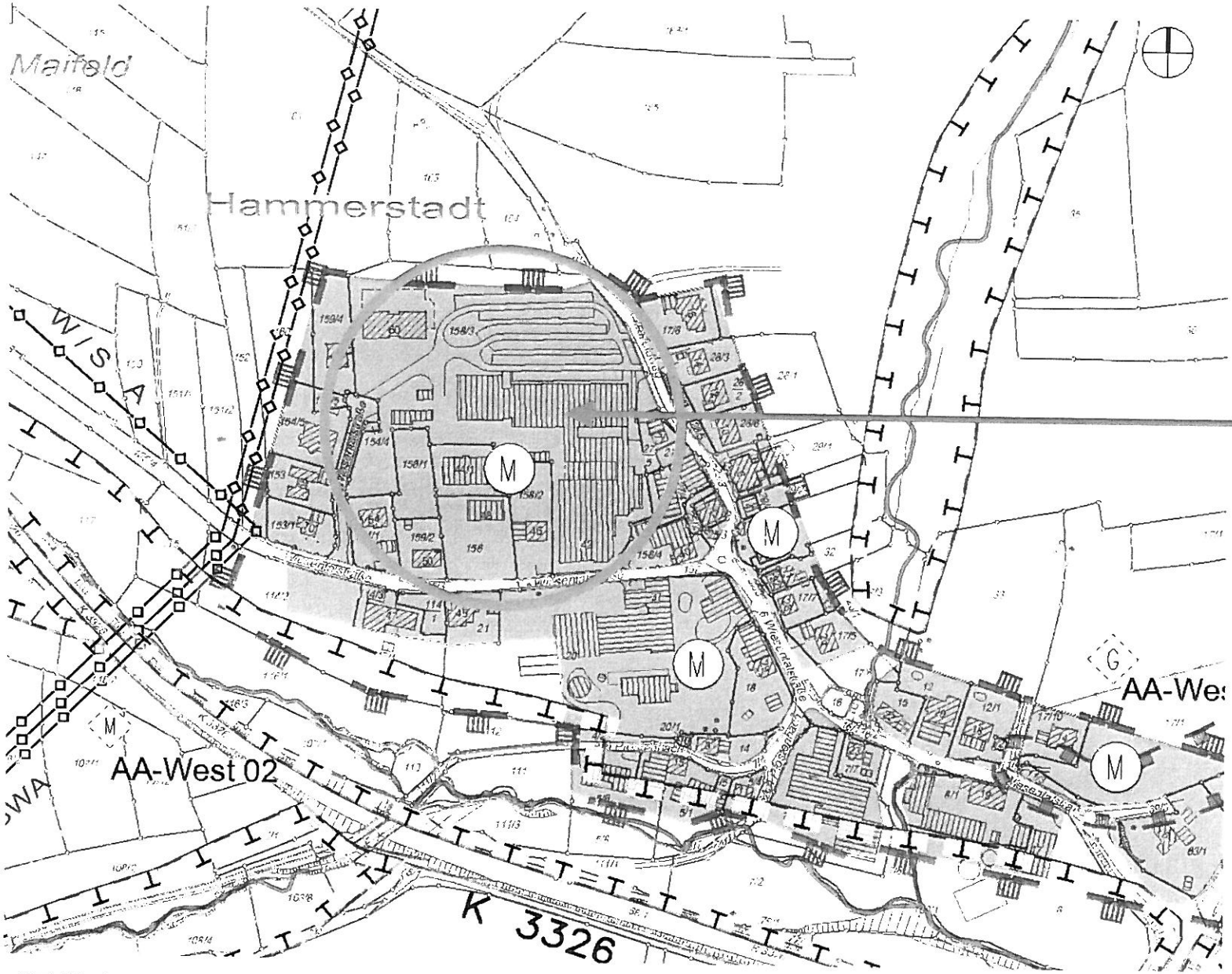


ATUS 12.05.2011 / GR 19.05.2011
SV 6111-010 SH-Hu

„Erweiterung Hammerstadt-Nordwest“
B-Plan Nr. 10-07/3

Stadt Aalen
Planungsamt

FNP im Bereich „Hammerstadt“



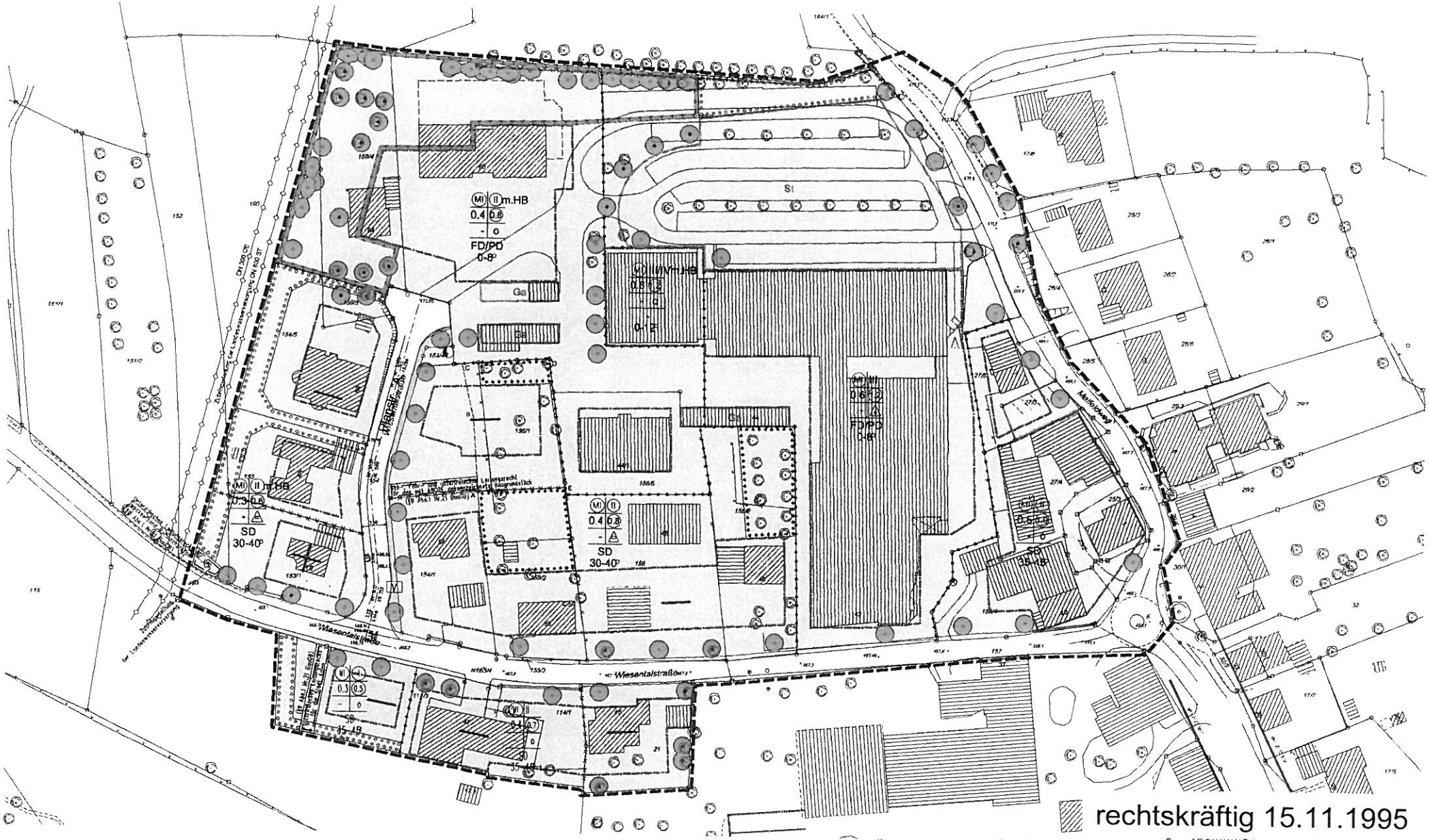
Plangebiet weitestgehend innerhalb einer bestehenden gemischten Baufläche

ATUS 12.05.2011 / GR 19.05.2011
SV 6111-010 SH-Hu

„Erweiterung Hammerstadt-Nordwest“
B-Plan Nr. 10-07/3

Stadt Aalen
Planungsamt

rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10 - 07 / 1 „Hammerstadt-Nordwest“



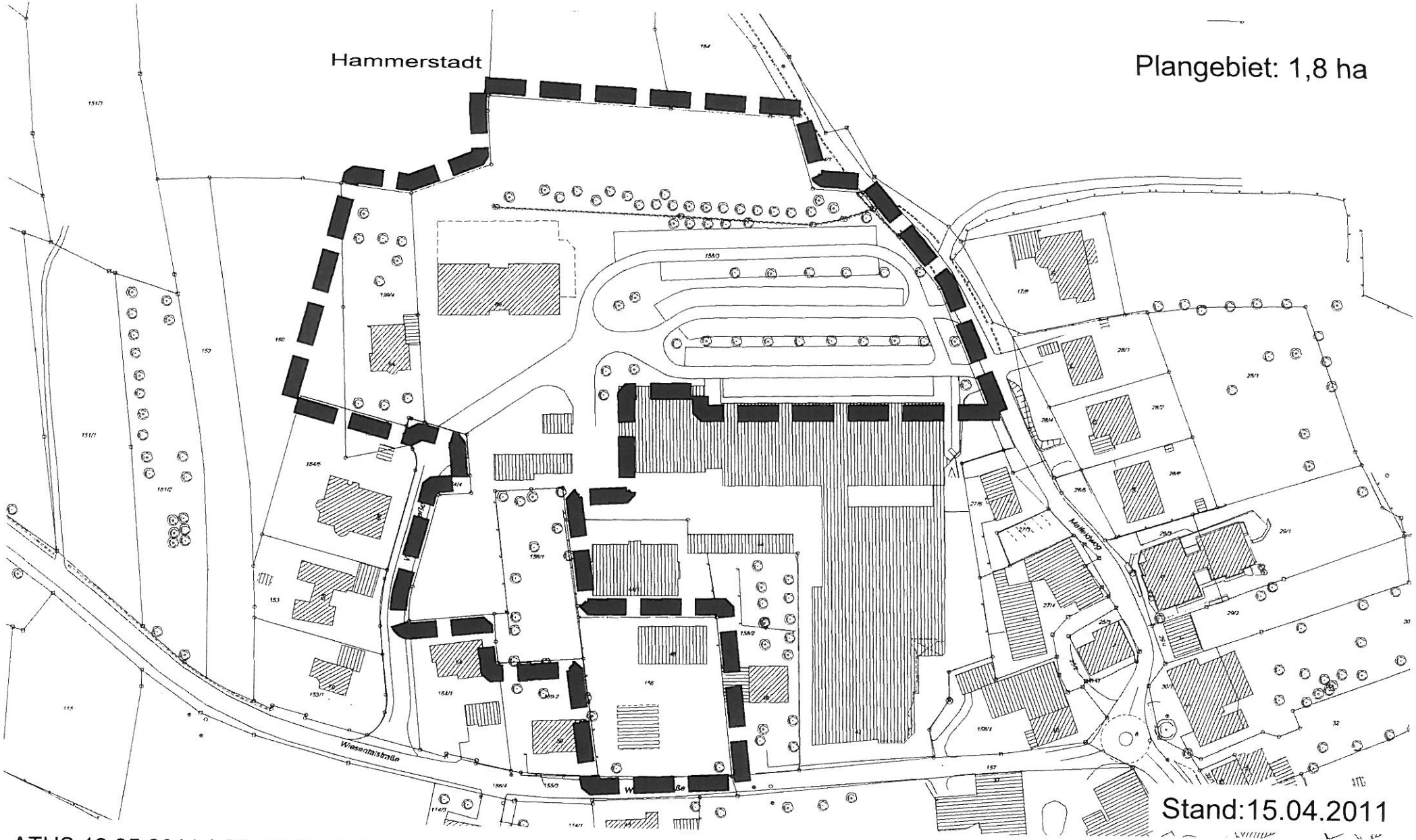
rechtskräftig 15.11.1995

ATUS 12.05.2011 / GR 19.05.2011
SV 6111-010 SH-Hu

„Erweiterung Hammerstadt-Nordwest“
B-Plan Nr. 10-07/3

Stadt Aalen
Planungsamt

Abgrenzung Bebauungsplan Nr. 10 - 07 / 3 „ Erweiterung Hammerstadt-NW“

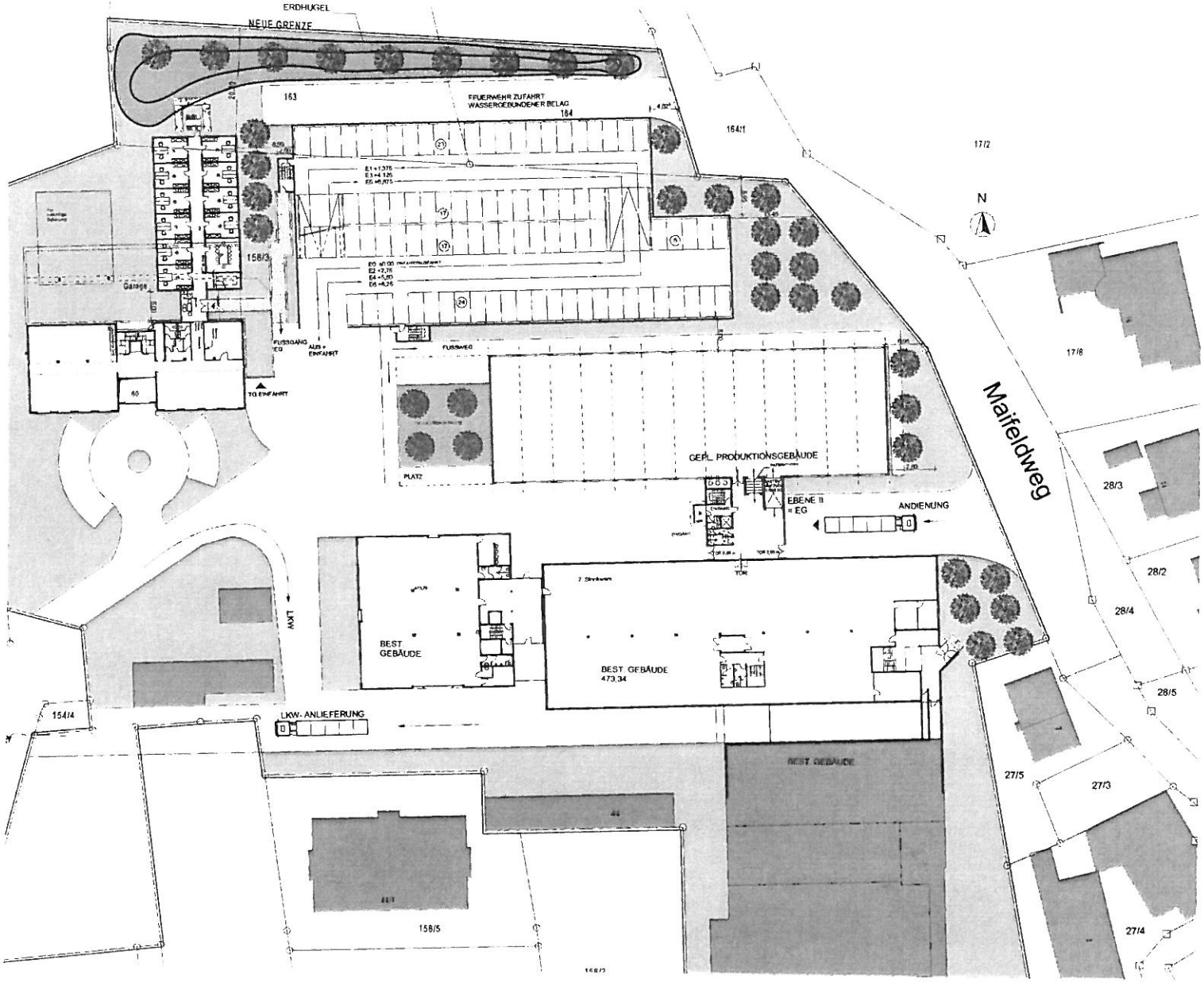


ATUS 12.05.2011 / GR 19.05.2011
SV 6111-010 SH-Hu

„Erweiterung Hammerstadt-Nordwest“
B-Plan Nr. 10-07/3

Stadt Aalen
Planungsamt

Geplante Betriebserweiterung - Lageplan



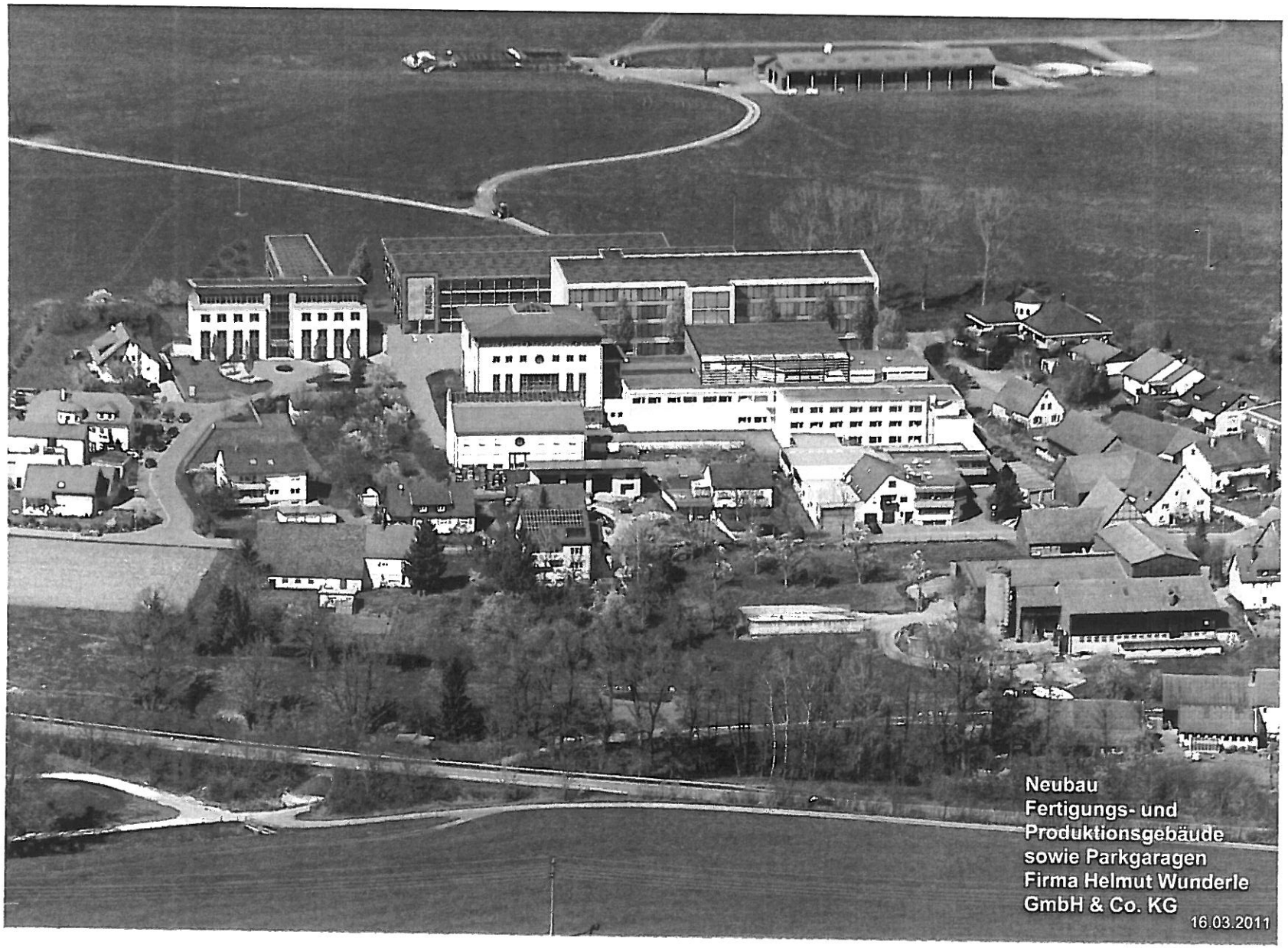
ATUS 12.05.2011 / GR 19.05.2011
SV 6111-010 SH-Hu

„Erweiterung Hammerstadt-Nordwest“
B-Plan Nr. 10-07/3

Weiss Architektur

Stadt Aalen
Planungsamt

Geplante Betriebserweiterung - Darstellung im Luftbild



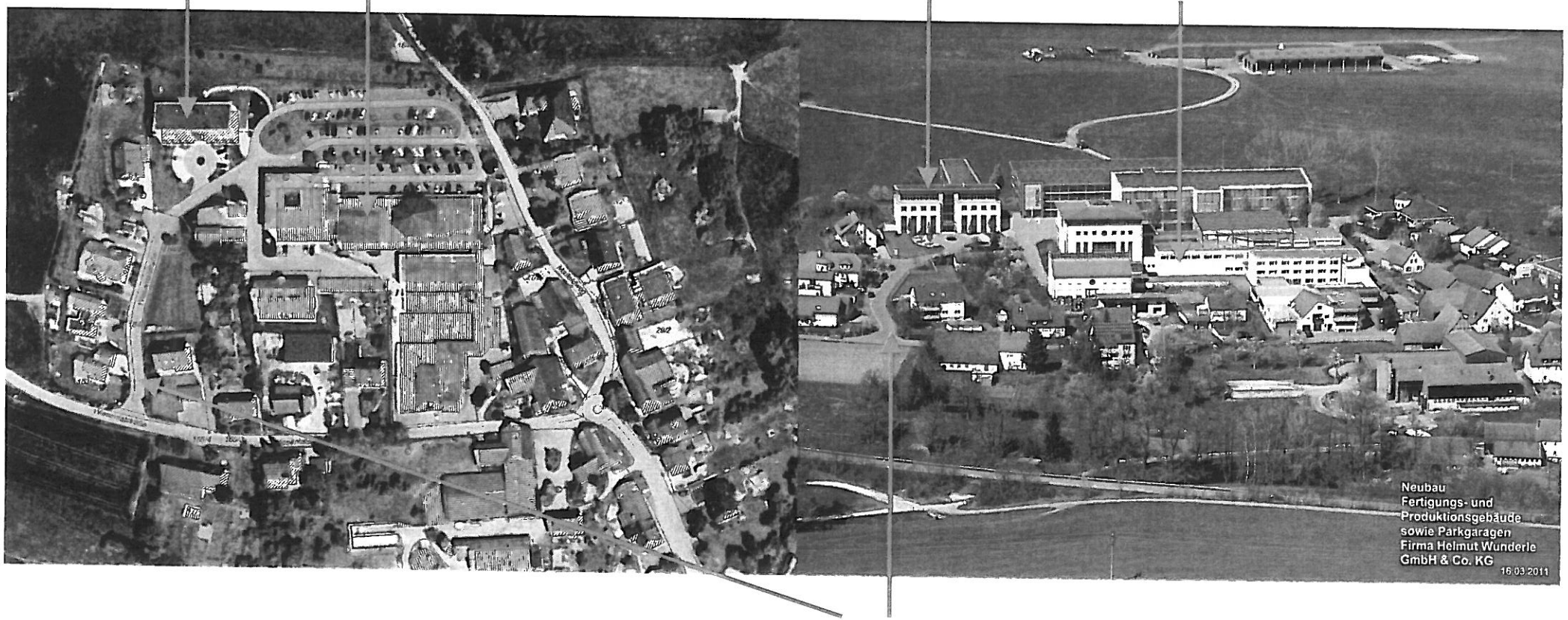
Weiss Architektur

ATUS 12.05.2011 / GR 19.05.2011
SV 6111-010 SH-Hu

„Erweiterung Hammerstadt-Nordwest"
B-Plan Nr. 10-07/3

Stadt Aalen
Planungsamt

Geplante Betriebserweiterung - Vergleich vorher / nachher



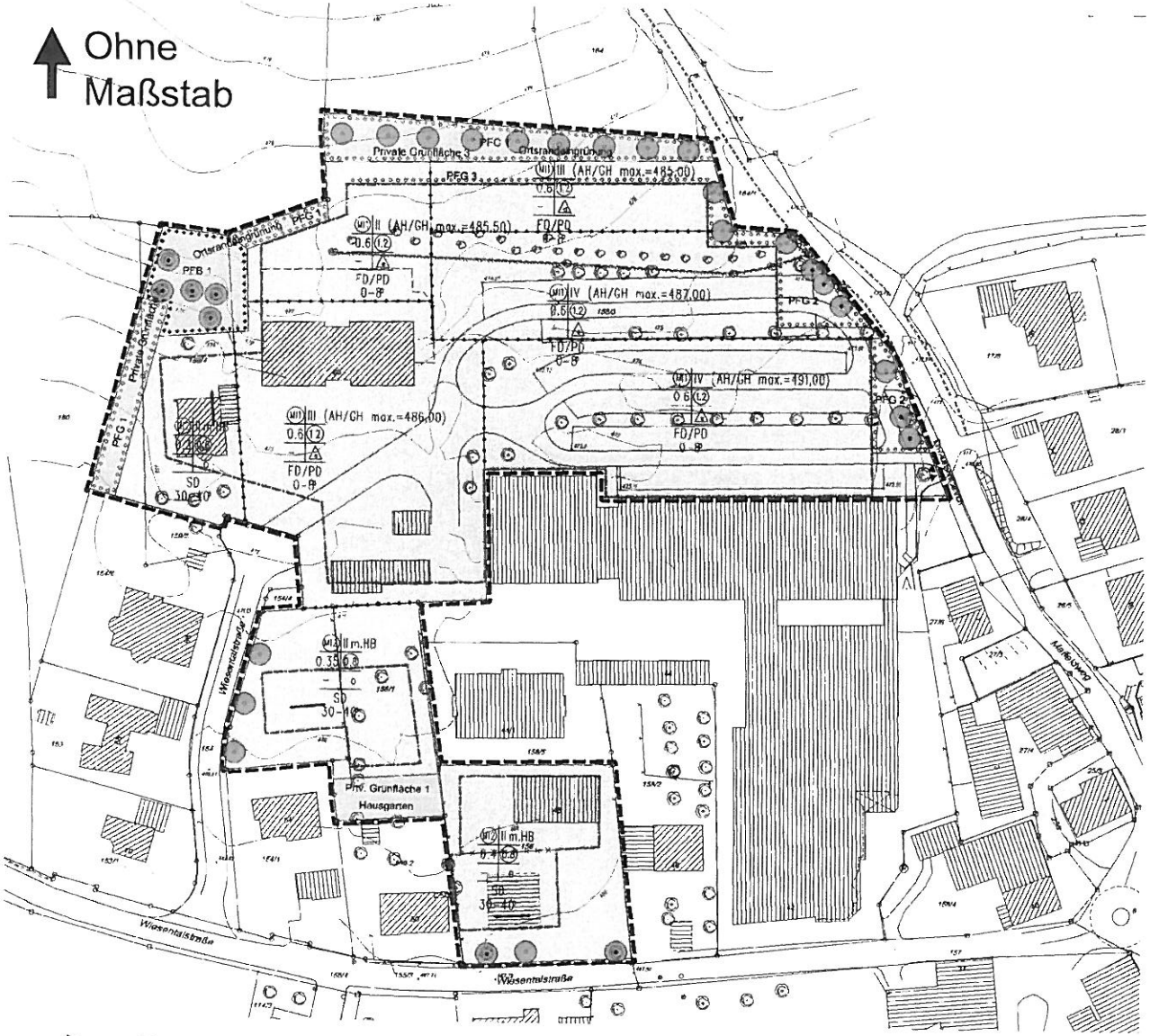
ATUS 12.05.2011 / GR 19.05.2011
SV 6111-010 SH-Hu

„Erweiterung Hammerstadt-Nordwest“
B-Plan Nr. 10-07/3

Stadt Aalen
Planungsamt

Bebauungsplan - Entwurf Plan Nr. 10 - 07 /3 „Erweiterung Hammerstadt-NW“

Ohne Maßstab



Wesentliche Änderungen:

- Anpassung Baufenster
- Geschossflächenzahl
- Teilweise Geschossigkeit
- Randeingrünung
- Dachbegrünung
- Geringfügige Ausdehnung im N
- Teilweise Gebäuderichtung
- Konzentration der Parkierung
- Verhinderung Parksuchverkehr

→ **Beispiel für konzentrierte Innenentwicklung**

ATUS 12.05.2011 / GR 19.05.2011
SV 6111-010 SH-Hu

„Erweiterung Hammerstadt-Nordwest“
B-Plan Nr. 10-07/3

Stadt Aalen
Planungsamt