ANLAGE A

Aalen

STADTTEIL : AALEN
GEMARKUNG : AALEN
FLUR : (0) AALEN
KREIS : OSTALBKREIS

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN

und zur

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„SCHLEIFBRÜCKENSTRASSE WESTL. DES KOCHERS“

IN DEN PLANBEREICHEN 01-03 UND 03-06,
PLAN NR. 01-03/13

Verfahren gemäß § 13a BauGB

ANERKANNT : AALEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 18.08.2017 / 06.12.2017

Proj. Nr. 17JM001
Kennung: 252e

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 PLANGEBIET 3
1.1 ALLGEMEINES 3
1.2 STANDORT 4
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG 4
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE 6
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG 6
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) 6
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE 7
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN 7
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES 8
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG 9
5.1 ALLGEMEINES 9
5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR 10
5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 11
5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 12
5.5 GRÜNORDNUNG 14
6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE 15
6.1 BELANGE DER UMWELT 15
6.2 SONSTIGE BELANGE 17
6.3 MAßNAHMEN 18
7.0 VER- UND ENTSORGUNG 19
8.0 ZUSAMMENFASSUNG 19

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 verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A7 sowie den Bundesstraßen B 19 und B 29 und ist mit der Landeshauptstadt und den umgebenden Regionen über verschiedene weitere überörtliche Straßenverbindungen sowie über die Bahnverbindungen nach Stuttgart, Ulm, Donauwörth und Nürnberg vernetzt.

Landschaftlich liegt die Stadt am Nordrand der Schwäbischen Alb im Naturraum des östlichen Albvorlandes und ist in eine äußerst reizvolle, abwechslungsreiche Landschaft eingebettet. Die Stadt hat neben ihrer Bedeutung als Wirtschafts- und Einzelhandelszentrum aufgrund ihrer Infrastruktur auch eine überregionale Erholungs- und Freizeitfunktion. Weiterhin ist die Stadt Hochschul-Standort und Sitz mehrerer bedeutender Gewerbebetriebe.

Die Kernstadt von Aalen hat ca. 26.000 Einwohner und bildet zusammen mit den Stadtbezirken Wasseralfingen, Hofherrnweiler-Unterrombach und Unterkochen, mit denen sie verwachsen ist, das Zentrum der Flächenstadt. Während der mittelalterlich geprägte Altstadtbereich einen prosperierenden Nutzungsmix aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung aufweist, haben sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten nördlich, westlich und östlich der Altstadt attraktive neue Wohnquartiere entwickelt, die ein städtebaulich abwechslungsreiches Bild aus älterer und lockerer Einfamilienhausbebauung und neuerem, nachverdichtetem Geschosswohnungsbau ergeben. In südlicher Richtung dominieren dagegen Industrie- und Gewerbeanlagen. Die Stadt ist gut an die überregionalen Verkehrsstraßen angebunden und verfügt über ein weit verzweigtes Stadtbusnetz. Der Anschluss an den Schienenverkehr ist über den östlich der Altstadt gelegenen Aalener Hauptbahnhof gewährleistet. Zum Stadtbezirk Kernstadt gehören zudem die Teilorte Himmlingen und Hirschhof.



Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet gehört zum nördlichen Kernstadtbereich und befindet sich ca. 750 m Luftlinie nördlich des Rathauses, im unmittelbaren Anschluss an die Schleifbrückenstraße. Südlich des Plangebiets verläuft der Kocher, daran schließt sich der Naherholungsbereich des Stadtgartens an. Westlich befinden sich öffentliche Schulen und die Verlängerung der Turnstraße sowie verschiedene Gewerbe- und Industrieanlagen. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung unterschiedlichen Alters an. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 426,50 m ü.NN.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Innerhalb des Plangebiets bestehen nur geringfügige Höhenunterschiede von maximal ca. 0,50 m, da die Flächen für die bestehende Nutzung eingeebnet und weitgehend vollversiegelt wurden. Lediglich zum Kocher besteht eine Uferböschung mit einem Höhenunterschied von etwa 2,00 m.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der geologische Untergrund des Planungsraumes ist hier durch Hochwassersedimente geprägt, die sich im Bereich des Kochers aus den vorhandenen Flussschotterbänken zusammensetzen. Diese Sedimentation von fluvialem Gestein beginnt etwa seit dem erdgeschichtlichen Zeitalter des Pliozän (vor ca. 5,3 Mio. Jahren) und führt zu einer guten Wasserdurchlässigkeit im Ausgangsgestein. Daraus ergibt sich auch die hydrogeologische Funktion als guter Grundwasserleiter (Stufe B). Das Ausgangsgestein wird von Auenböden überlagert, die typisch für die Flusstallagen des Keuperberglandes sind. Die Substratschicht ist karbonatfrei und überwiegend ein lehmig-toniges Auensediment, das insgesamt über eine mittlere bis hohe Nutzbare Feldkapazität (NFK) sowie eine hohe bis sehr hohe Kationenaustauschkapazität (KAKpot) verfügt.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESTIZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2747/1, 2747/2 und 2748 sowie Teilflächen der Flurstücke 2744 (Turnstraße) und 2746/1 (Schleifbrückenstraße) der Flur 0 der Gemarkung Aalen. Siehe dazu den Übersichtsplan auf Seite 3.

Die Flächen des Plangebiets sind mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Gewässer- und Verkehrsflächen in Privateigentum.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	0,78 ha
Bestand		
Bestehende gemischte Bauflächen	ca.	0,43 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,30 ha
Grünflächen	ca.	0,05 ha
Planung		
Geplante Wohnbauflächen	ca.	0,39 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,26 ha
Grün- und Ausgleichsflächen	ca.	0,13 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Aalen hat aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage am Albtrauf und der sehr guten Verkehrsanbindungen grundsätzlich eine hohe Standortqualität für Wohnansiedlungen. Durch die zahlreichen ortsansässigen Betriebe mit teilweise hohem Bedarf an qualifizierten Fachkräften und der steigenden Zahl an Studierenden ergibt sich zudem eine hohe Nachfrage nach stadtnahem und qualitativ hochwertigem Wohnraum. Innerhalb der Kernstadt lassen sich aber kaum noch Freiflächen für Baugebiete ausweisen. Daher bietet sich die Wohnbauentwicklung auf untergenutzten Flächen oder an Konversionsstandorten an.

Die Stadt Aalen ist aktiv in der Aktivierung von Baulücken, um den wichtigen im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu nutzen (§ 1a BauGB), umzusetzen. Viele ökonomische, ökologische und sozial-

gesellschaftliche Gründe sprechen für eine Nutzung von unbebauten oder nur geringfügig genutzten Grundstücken, bzw. Baulücken im Innenbereich. So wurde im Jahr 2009/2010 ein digitales Baulandkataster im GIS erstellt, das auch für die Öffentlichkeit über das Internet zugänglich ist. Das Baulandkataster beinhaltet unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke, bzw. Baulücken innerhalb der bebauten Siedlungsflächen (für Wohnen, Gewerbe und gemischte Bauflächen), soweit die Eigentümer einer Veröffentlichung der Baulücke nicht widersprochen haben.

Ziel ist es, dieses Baulandpotential verstärkt als Bauland zu aktivieren und potentiellen Bauherren, Architekten, Immobilienfirmen etc. die Suche nach geeigneten Baugrundstücken zu erleichtern. Gezielt werden auch Eigentümer größerer Flächen angesprochen. Seither wurden etliche Bebauungspläne der Innenentwicklung, auch für relativ kleine Flächen, zur Rechtskraft gebracht, um bestehende Flächen besser auszunutzen und Baurecht herzustellen.

Weiterhin wird die Stadt Aalen selbst an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet tätig, z.B. wird in der Kernstadt ein urbanes Quartier „Stadtoval" (ca. 5,91 ha) auf einer Gewerbe- und Bahnbrache sowie in Wasseralfingen das Wohn- und Mischgebiet „Maiergasse" (ca. 8,19 ha) auf einer Gewerbebrache entwickelt. Mit verschiedenen Investoren werden für unterschiedlich große Innenbereichs-Maßnahmen städtebauliche Verträge als Grundlage für die Schaffung von Planungsrecht abgeschlossen.

Seit Dezember 2016 ist zudem die Stelle eines Innentwicklungsmanagers eingerichtet. Dieser soll eine Strategie entwickeln und sich um die Umsetzung des städtischen Förderprogramms für private Innenentwicklungsmaßnahmen kümmern und ebenso als Ansprechpartner für Bauherren, Investoren sowie Architekten dienen.

Um die Innenentwicklung in Aalen noch weiter voran zu bringen hat sich die Stadt Aalen aktuell am Modellvorhaben „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen – Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements" erfolgreich beworben. Die Stadt Aalen ist somit eine von bundesweit acht Kommunen, die in das Forschungsprogramm aufgenommen wurden. Das Modellvorhaben ist ein neuer Teil des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" (ExWoSt) und wird vom Bund gefördert. Im ExWoSt-Modellvorhaben sollen anhand praktischer Beispiele unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten zur Gewinnung und Aktivierung von Potenzialen in der Innenentwicklung erprobt werden.

Die Laufzeit des Forschungsprogramms beträgt drei Jahre und ist von Anfang 2017 bis Ende 2019 angesetzt.

Die Stadt Aalen hat zudem einen Innenentwicklungsfonds zur Stärkung der Innenentwicklung aufgelegt. Zum einen wird der Abbruch nicht erhaltenswerter, nicht dorfbildprägender ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Gebäude der Baujahre 1945 - 1975 gefördert, um so Bauflächen der Innenentwicklung zur Verfügung zu stellen. Zum anderen werden umfassende Modernisierungen der Baujahre 1945 - 1975 zur Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse oder zur Schaffung von zusätzlichem zeitgemäßem Wohnraum gefördert. Für diesen Innenentwicklungsfonds hat der Gemeinderat Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt. Außerdem wird beim Verkauf von Bauflächen, die im Außenbereich entwickelt werden, eine Abgabe für die Innenentwicklung erhoben.

Trotz der intensiven Bemühungen der Stadt zeigt sich, dass die Nachfrage nicht gedeckt werden kann. Daher sind weitere Ausweisungen für Wohnbebauung, insbesondere im Bereich Geschosswohnungsbau, dringend erforderlich.

Die Stadt Aalen möchte hierfür das bisherige Gewerbeareal zwischen der Schleifbrückenstraße und dem Kocher, das derzeit nur teilweise als Kino, Gastronomiebetrieb, für Dienstleistungen und vereinzelt zum Wohnen genutzt wird, einer verdichteten Wohnnutzung zuführen. Ferner soll hier eine innerstädtische Gemengelage aufgelöst und die seitherigen Nutzer sollen in einer besser integrierten Lage etabliert werden. Die bisher geltenden Bauvorgaben reichen allerdings nicht aus, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu steuern. Der Bebauungsplan „Schleifbrückenstraße westlich des Kochers" stellt die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Neuordnung der Grundstücke und die weitere angemessene Entwicklung dieses Bereichs dar. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Innenbereich kann in diesem Fall ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Unter diesen Aspekten ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans grundsätzlich erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg liegt Aalen gemäß dem Landesentwicklungsplan 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 bildet sich aus den Nahbereichen Aalen, Abtsgmünd, Bopfingen, Lauchheim, Kirchheim am Ries, Neresheim, Oberkochen, Riesbürg und Westhausen.

Weiter liegt die Stadt im Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen, die auch die verkehrliche Bedeutung der Stadt dokumentieren. Die Kernstadt von Aalen mit ihren zentralörtlichen Versorgungsfunktionen ist dabei als Siedlungsbereich ausgewiesen, der durch eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnenwanderung oder Außenwanderungsgewinne gestärkt werden soll.

Das Plangebiet selbst ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans überwiegend als bestehende Wohnbebauung und nur im Bereich der Erschließung als bestehendes Gewerbe ausgewiesen. Ferner sind in der Umgebung die bestehenden Hauptverkehrsachsen für Schiene und Autoverkehr dargestellt. In gewisser Entfernung nördlich ist das Symbol für eine geplante Abfallbehandlungsanlage eingetragen. Sonstige regionalplanerische Vorgaben bestehen nicht. Siehe dazu auch Bild 2.

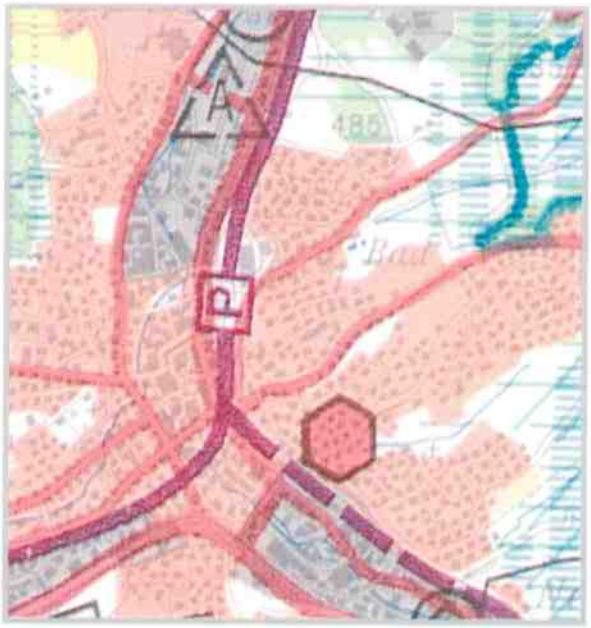


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Stadt Aalen besteht der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) der „Verwaltungsgemeinschaft Aalen“ (Aalen - Essingen - Hüttlingen) mit seinem integrierten Landschaftsplan, rechtswirksam seit dem 19.07.2006.

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:
- Mischgebietsfläche bestehend,
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie der landschaftspflegerischen Festsetzung „AA-Mitte 05“ zur Erhaltung des Grünbestandes des Stadtgartens und
- Öffentliche Verkehrsfläche.

Das Umfeld des Plangebiets ist wie folgt dargestellt:
- nordwestlich angrenzend Gewerbegebietsflächen bestehend, mit Darstellung einer innerörtlichen Altlastenfläche,
- nördlich, nordöstlich und östlich angrenzend Mischgebietsfläche bestehend,
- südlich angrenzend die öffentliche Grünfläche des Stadtgartens mit der Gewässerfläche des Kochers sowie
- westlich angrenzend Fläche für den Gemeinbedarf mit Kennzeichnung Schule und sportliche Einrichtung.

Einordnung in die Vorbereitende Bauleitplanung
Der geplante Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes geringfügig ab. Statt der bisherigen Darstellung als bestehende Mischgebietsfläche (siehe Bild 3) soll als neue Darstellung bestehende Wohngebietsfläche (siehe Bild 4) vorgesehen werden. Der Flächennutzungsplan ist somit im Hinblick auf die neuen Festsetzungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.



Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan aktuell

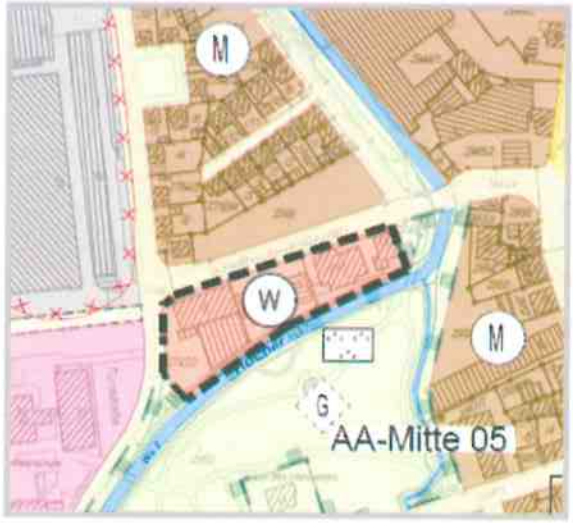


Bild 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan zukünftig

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Durch diese Planung ermöglicht die Stadt Aalen die Ausweisung neuer Wohnbaumöglichkeiten zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit erhöhter baulicher Dichte wird somit den städtebaulichen Zielen des Mittelzentrums Aalen im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung entsprochen.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Die Flächen des Plangebiets sind überwiegend Teil des Bebauungsplanes III-06 zur Änderung des Ortsbauplanes nördliches Stadtgebiet, rechtskräftig seit dem 04.03.1938, des Bebauungsplanes I-03/3 zur Änderung der Baulinien Schleifbrückenstraße, rechtsverbindlich seit dem 03.11.1953 und des Bebauungsplanes 01-02-AA zur teilweisen Aufhebung der Ortsbausatzung für Aalen, rechtsverbindlich seit dem 17.08.1989. Diese setzen für das Plangebiet überbaubare Flächen südlich der Schleifbrückenstraße mit definierten Baulinien sowie Verkehrsflächen im Bereich der Turn- und Schleifbrückenstraße fest. Des Weiteren wird der Kocher als öffentliches Gewässer definiert und im südwestlichen Plangebiet wird eine öffentliche Anlage als Platzfläche festgesetzt.

Diese Bebauungspläne umfassen auch die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen der Gewerbe- und Mischgebiete sowie der öffentlichen Grünfläche des Stadtgartens. Westlich angrenzend besteht darüber hinaus noch der Bebauungsplan I-03/8 „Theodor-Heuss-Gymnasium“ mit Rechtskraft seit dem 22.02.1961.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Aufgrund der innerstädtischen Lage befinden sich innerhalb des Plangebiets sowie im unmittelbaren Umgriff weder Biotope, noch Naturdenkmale, Landschafts- und Naturschutzgebiete oder Waldschutzgebiete. Ferner bestehen auch keine FFH- oder Vogelschutzgebiete im Bereich der Planung.

Das Plangebiet liegt im Talbereich des Kochers und ist gemäß den Ergebnissen der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg gefährdet. Bei einem extremen Hochwasser (HQ 1000) besteht für das gesamte Plangebiet Überflutungsgefahr. Für einen kleinen Teilbereich entlang des Kochers ist auch bereits eine Überflutungsgefahr bei einem zehnjährigen Hochwasser (HQ 10) gegeben. Die Bereiche betreffen das Plangebiet allerdings nicht.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich das Wohnhaus Schleifbrückenstraße 11 (Bau- und Kunstdenkmal) sowie römische Siedlungsreste der Kaiserzeit (Schleifbrückenstraße 17), die nach § 2 DSchG als Kulturdenkmale ausgewiesen sind.

Altlastenstandorte sind im Bereich Schleifbrückenstraße 15 und 17 bekannt und wurden im Hinblick auf die ehemalige Nutzung als Werkstatt mit Tankstelle und unterirdischen Öltanks im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Im Zuge der Bebauung der Grundstücke werden die Standorte saniert und belastetes Bodenmaterial wird fachgerecht entsorgt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft der Kocherradweg, der in beide Richtungen als Radweg befahrbar ist und hier als Panoramaradweg die Innenstadt mit Wasseralfingen verbindet. Dieser ist im Bereich des Schulzentrums ein gemischter Rad- und Fußweg und hat eine Breite von etwa 5,10 m. Er wird teilweise durch Straßenverkehrsflächen begleitet. Beides zusammen stellt einen Teil der Turnstraße dar, die von Norden als Einbahnstraße in das Plangebiet vermittelt und auf Höhe der Schule für den motorisierten Verkehr gesperrt ist. Weiter südlich setzt sich die Turnstraße fort und ist dann wieder befahrbar. Als weitere Erschließung besteht nördlich die Schleifbrückenstraße, welche das Quartier mit der östlich gelegenen Bahnhofstraße und somit mit der Stadtmitte verbindet. Die Straße ist derzeit mit einer Fahrbahnbreite von ca. 8,00 m ausgebaut. Es bestehen beidseitig der Straße Gehwege, die aber nur teilweise baulich ausgeprägt sind.

Auf dem Flurstück 2748 bestehen zwei Gebäude, die unterschiedlich genutzt werden. Das Gebäude Schleifbrückenstraße 11 ist denkmalgeschützt und in seiner ursprünglichen Bauform erhalten. Es wird als Wohngebäude mit 1½ - 2 Geschossen genutzt und weist ein Satteldach samt Gauben sowie einen größeren Hausgarten auf. Das zweite Gebäude mit der Hausnummer Schleifbrückenstraße 11/1 bestand wohl ursprünglich aus zwei Gebäuden und wurde im Laufe der Jahre durch weitreichende An- und Umbauten zu einem Gebäude vereinigt. Zudem führten zusätzliche Aufbauten zu einem sehr massiven Baukörper und einer Neuausrichtung des Satteldachs parallel zur Schleifbrückenstraße. Das Gebäude weist im Bestand eine Firsthöhe von ca. 18,00 m auf. Neben der Wohnnutzung sind dort auch mehrere Dienstleister mit Büroräumen ansässig. Beide Gebäude sollen im Zuge der Planung erhalten werden.

Wesentlichstes bauliches Element ist aber der Gewerbebau mit angeschlossenen Hallen und Garagen auf den Flst. 2747/1 und 2747/2. Das Gebäudeensemble mit den umgebenden überwiegend vollversiegelten Hofflächen wurde ursprünglich als Betriebsgelände für ein Busunternehmen mit eigenen Werkstatthallen und Betriebstankstelle errichtet und über längere Zeit derartig genutzt. Nach einem Standortwechsel des Unternehmens wurden die Werkstatthallen durch das städtische Theater bewirtschaftet und im Hauptgebäude etablierte sich ein Nutzungsmix aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen. Nachträglich wurde hier auch die heutige Nutzung als Kino sowie als Gastronomiebetrieb integriert. Die gewerbliche Nutzung ist in den letzten Jahren aber stark zurückgegangen und auch die Wohnungen werden nur noch teilweise genutzt. Das Hauptgebäude ist 3½-geschossig mit Satteldach ausgebaut, die östlich bestehenden Werkstatthallen haben ebenfalls ein Satteldach und eine maximale Gebäudehöhe von ca. 5,00 m. Die rückwärtigen Lagerhallen haben ein sehr flaches Satteldach und eine Firsthöhe von ca. 4,50 m. Die umgebenden Hofflächen sind bis auf den Außenbereich der Gastronomie und das Kocherufer vollversiegelt und werden als Parkplätze genutzt. Südwestlich bestehen als Nebengebäude noch drei einzelne Garagen.

Im südlichen Bereich besteht die Uferböschung des Kocher mit zahlreichen älteren und wertvollen Gehölzen sowie einem Steinsatz als Uferverbau.

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird westlich vom Schulgelände des Theodor-Heuss-Gymnasiums und der Uhland-Realschule mit der angegliederten Karl-Weiland-Halle begrenzt. Dort bestehen auch ein größerer Parkplatz und eine Feuerwehrzufahrt für das Gelände. Nordwestlich schließt sich großflächiges Gewerbe mit teilweise sehr unterschiedlichen Gebäudehöhen an, das sich zwischen Friedrich- und Turnstraße in nördlicher Richtung weiter erstreckt.

Unmittelbar nördlich der Schleifbrückenstraße auf Flst. 2746 befindet sich ein Mitarbeiterparkplatz der westlich angrenzenden Firma, daran anschließend erstreckt sich nach Norden gemischte Bebauung unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Struktur. Insbesondere östlich der Turnstraße entspricht die Siedlungsstruktur einer typischen Gartenstadt mit Einfamilienhausbebauung aus den 1960er Jahren in 1½-geschossiger Bauweise mit sehr steilen Satteldächern. Im Bereich der Hopfenstraße ist die Baustruktur differenzierter. Im südlichen Teil hat sich überwiegend eine Doppel- und Einfamilienhausbebauung in 2½-geschossiger Bauweise mit Satteldach aus den 1970er Jahren entwickelt, während im nördlichen Teil Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 2½ Geschossen bestehen. Dort sind innerhalb dieser Bebauung auch vereinzelt noch gewerbliche Nutzungen integriert.

Nordöstlich und östlich besteht ebenfalls gemischte Bebauung, wobei hier der gewerbliche Anteil deutlich stärker ausgeprägt ist, Wohnnutzung spielt nur eine untergeordnete Rolle. Die Wohnbebauung erstreckt sich überwiegend entlang der Bahnhofstraße, während die hinterliegenden Flächen alle gewerblich genutzt werden.

Südlich des Plangebiets verläuft der Kocher als Gewässer II. Ordnung. Daran schließt sich südlich der Stadtgarten als öffentliche Grünfläche und beliebter Naherholungsraum an. Innerhalb des Stadtgartens befinden sich ein alter und sehr erhaltenswerter Baumbestand sowie großzügige Liegewiesen und Spielmöglichkeiten für Kinder.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung dringend erforderlicher Wohnbauflächen für den Stadtbezirk Kernstadt unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert soll innerhalb der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebietsflächen das bestehende gewerbliche Gebäude abgerissen und durch neue Geschosswohnungsbauten ersetzt werden. Ferner soll die verkehrliche Situation im Bereich der Turn- und der Schleifbrückenstraße an eine zukünftige Nutzung angepasst werden. Dazu wurde der Straßenraum auf Grundlage des Bestandes und der ermittelten Konflikte, Zwangspunkte und Restriktionen an die aktuellen Anforderungen angepasst und ein architektonisches Konzept zur Nutzung des Areals erarbeitet.

Die Ergebnisse dieser gestalterischen Vorüberlegungen sind weitestgehend in die weiteren Planungen eingeflossen.
Die wichtigsten Punkte waren dabei:

- Beachtung des angrenzenden Kochers und gestalterische Maßnahmen zu dessen Aufwertung und Erlebbarmachung,
- Abarbeitung der vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange,
- Anbindung des Fußgänger- und Radverkehrs im Plangebiet,
- Beachtung des Anlieferverkehrs, der Parkplätze und Rettungswege mit entsprechender Straßenraumgestaltung,
- Beachtung der archäologischen Belange hinsichtlich der denkmalgeschützten Bebauung,
- Sinnvolles Regenwassermanagement zur separaten Ableitung des Dachflächenwassers,
- Beachtung der städtebaulichen Gegebenheiten und Ziele mit Ausprägung einer Raumkante entlang der Schleifbrückenstraße,
- Schaffung von angemessenen modernen Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Erreichung einer angemessenen städtebaulichen Dichte.

Das städtebauliche Ziel ist es, ergänzend zu den bestehenden Strukturen und Nutzungen in der Umgebung, moderne Wohnformen zu ermöglichen und das Flächenpotenzial dieser derzeit untergenutzten Grundstücke unter Berücksichtigung der o.g. Punkte zu aktivieren. Durch eine entsprechende Bauweise soll auch die Einwohnerdichte analog zu den südlich des Kocher bestehenden Wohngebieten erhöht werden, ohne dass die zukünftigen Gebäude die Bestandsbebauung überragen und sich somit gut in die Umgebung einpassen.

Resultierend aus der Umgebungsstruktur und der verkehrlichen Ausgangslage bietet sich eine Erschließung der neuen Wohnbebauung über die Schleifbrückenstraße an.

Um die städtebauliche Einbindung zu gewährleisten, sind in der vorliegenden Planung die Aspekte der Gebäudegestaltung und der Einfügung in das Stadtbild, der Lage- / Standortqualität, der Verkehrsanbindung, der technischen Infrastruktur und insbesondere auch die Verträglichkeit für Natur und Umwelt zu berücksichtigen.



Bild 4: Architektonische Gestaltung (unmaßstäblich)

Auf der Grundlage der oben genannten Planungserfordernisse, Planungsziele und situationsbedingten besonderen Voraussetzungen sind für das geplante Baugebiet die nachfolgend erläuterten städtebaulichen Grundzüge und Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die Schleifbrückenstraße dient, wie bereits in Kap. 3.1 genannt, als Haupterschließungsstraße für den gesamten Quartiersbereich. Sie stellt die Verbindung zur Bahnhofstraße und somit zur Innenstadt im Süden sowie nach Wasseralfingen im Norden her. Die Verlängerung der Straße führt als Unterführung am Bahnhof vorbei und sichert über die südöstlich gelegene Hochbrücke den Anschluss an die Oststadt.

Die Schleifbrückenstraße ist dabei zwischen der Turnstraße und der Kreuzung mit der Bahnhofstraße als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von ca. 8,00 m ausgebaut und hat beidseitig begleitende Gehwege mit einer Breite von 2,25 m im Norden und 1,75 m im Süden, wobei der südliche Gehweg im Bereich der Gebäude mit den Hausnummern 13, 15 und 17 baulich nicht ausgeprägt ist. In Teilbereichen der Straße ist das Längsparken auf der Nordseite erlaubt. Von der Schleifbrückenstraße zweigt nordöstlich des Plangebiets die Hopfenstraße nach Norden ab und ist hier mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m sowie einem einseitigen Gehweg im Osten mit einer Breite von 2,00 m ausgebaut. Westlich besteht bis zur Bebauung ein 2,00 m breiter Längsparkstreifen. Die Straße ist nur als Einbahnstraße nach Norden befahrbar und mündet in die Friedrichstraße. Von dort aus können wiederum die Innenstadt und Wasseralfingen sowie das Ostalbklinikum erreicht werden.

Weiterhin verläuft die Turnstraße durch das Plangebiet, die hier ebenfalls als Einbahnstraße mit einer Breite von 3,00 m ausgeprägt und nach Süden hin etwa bis zum Schulgelände für den motorisierten Verkehr freigegeben ist. Parallel dazu verläuft der Kocherradweg, der in zwei Richtungen befahrbar und je nach Flächenverfügbarkeit mit einer Breite von 2,70 m bis 3,10 m ausgebaut ist. Ab dem Schulgelände der Uhland-Realschule verbreitert sich der Radweg auf 5,10 m und ist als gemischter Fuß- und Radweg ausgewiesen. Alle genannten Straßen liegen im Bereich einer 30 km/h – Zone.

Die Erschließung der neuen Bebauung erfolgt in erster Linie über die Schleifbrückenstraße. Diese wird zum Zweck der verkehrlichen Neuordnung überplant. Die Turnstraße wird nur im südwestlichsten Bereich verändert, es entfallen Teile der Flächen für motorisierten Verkehr, die auf-

grund der zukünftigen Anforderungen nicht mehr erforderlich sind. Diese sollen zukünftig als Grünfläche genutzt werden und können somit weitgehend entsiegelt werden. Für die fußläufige Erschließung der zukünftigen Bebauung ist die Herstellung einer Wegefläche allerdings zulässig. Der bestehende Radweg sowie die Hopfenstraße werden baulich nicht verändert.

Für die Schleifbrückenstraße ist vorgesehen, dass der südliche Gehweg auf eine Breite von 2,00 m und der nördliche Gehweg auf eine Breite von 1,75 m ausgebaut werden. Die Straßenbreite wird zukünftig 6,50 m betragen, so dass ein Begegnungsverkehr LKW / LKW möglich ist, was den gewerblichen Anforderungen für Anlieferung und Abholung gerecht wird. Der nördliche Gehweg wird zudem durch einen 1,75 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn abgegrenzt. Dadurch können die bestehenden Verkehrsbeziehungen erhalten bzw. für den Fußgängerverkehr sogar verbessert werden.

Öffentliche Parkplätze sind aufgrund der verkehrlichen Anforderungen an den Straßenraum, des relativ geringen anfallenden Besucherverkehrs sowie der in der Umgebung vorhandenen Parkplätze nicht vorgesehen. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen ggf. erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Wichtig für dieses innenstadtnahe Quartier ist die fußläufige Vernetzung mit den angrenzenden Naherholungsräumen des Stadtgartens sowie den Einkaufsmöglichkeiten und den öffentlichen Einrichtungen im Stadtzentrum. Diese erfolgt zum einen über die vorhandenen Geh- und Radwege sowie zum anderen über einen Fußweg mit öffentlicher Zugänglichkeit innerhalb der geplanten Wohnanlage.

Die technische Ver- und Entsorgung kann über die in der Umgebung bestehenden Leitungen und Kanäle erfolgen.

Nordöstlich des Plangebiets an der Bahnhofstraße sowie südwestlich an der Friedrichstraße befinden sich Bushaltestellen, welche die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewährleisten.

5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend den planerischen Zielen und städtebaulichen Rahmenbedingungen werden die geplanten Siedlungsflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Baugebiet soll dabei schwerpunktmäßig dem innenstadtnahen Wohnen dienen. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im Kernstadtbereich sowie der umgebenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die maximalen Gebäudehöhen sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund ihrer unbefriedigenden städtebaulichen Wirksamkeit hier nicht festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe in Verbindung mit der im Plangebiet vorgesehenen Grundflächenzahl GRZ = 0,40 ist zur Erreichung der städtebaulichen Ziele im Baugebiet besser geeignet. Mit der Grundflächenzahl sowie den maximalen Traufhöhen von 6,50 m und Firsthöhen von 13,50 m im Bereich HB 1, Traufhöhen von 13,00 m und Firsthöhen von max. 19,00 m in HB 2 und maximalen Gebäudehöhen von 13,50 m in HB 3 sowie 16,00 m in HB 4 kann hier die bestehende Baustruktur gesichert und teilweise erweitert und insgesamt eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden. Zudem kann dem gesetzlichen Anspruch des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die jeweilige Gebäudehöhe wird dabei vom unteren Maßbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

Ein weiteres wesentliches Gestaltungselement der Gebäude mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind die Dächer. Unter diesem Aspekt sollen hier im Hinblick auf die bestehenden und geplanten Gebäudetypologien unterschiedliche Dachformen möglich sein. Innerhalb der Höhenbegrenzung HB 1 sind aus Denkmalschutzgründen nur (Mansard-) Walmdächer und (Mansard-) Satteldächer mit Dachneigungen DN zwischen 45 und 75° zulässig. Im Bereich der HB 2 und des Gebäudes Schleifbrückenstraße 11/1, dass sehr unterschiedliche Dachformen und -neigungen aufweist sind geneigte Dächer zwischen 45 und 75° Dachneigung zulässig. In HB 3 und HB 4 sind im Hinblick auf die geplanten Gebäude nur Flachdächer vorgesehen. Damit kann den Bedürfnissen nach einer möglichst freien Gestaltung der Dachformen Rechnung getragen werden.

Ebenfalls im gesamten Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll den städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten in der Umgebung Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und sind so festgesetzt, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können. Dabei sind auch die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Grünflächen so gestaltet, dass sich eine gewisse bauliche Verdichtung erreichen lässt, die hier auch die Struktur der Umgebung aufnimmt. Dies schafft zusammen mit der geplanten straßenbegleitenden Begrünung eine gewisse Qualität des öffentlichen Raums durch klare Raumkanten. Auf die Festsetzung einer Stellung der baulichen Anlagen wird verzichtet, da eine städtebaulich eindeutige Struktur in der Umgebung nicht vorhanden ist und hier im Plangebiet auch nicht erforderlich ist. Weiter sind individuell auf die einzelnen Bauplätze abgestimmte untere Maßbezugspunkte festgesetzt, die die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Grundstücken so weit wie möglich berücksichtigen. Damit kann auch die Zuordnung der einzelnen Gebäude untereinander gewährleistet werden.

Die Festsetzungen für Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen realisiert werden können. Dabei ist pro Grundstück innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, wobei technische Anlagen für die Energiegewinnung von dieser Einschränkung nicht betroffen sind. Für Nebenanlagen die der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienen können zusätzlich Ausnahmen zugelassen werden. Alle Nebenanlagen müssen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den mit TGa bezeichneten Flächen zulässig. Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 60 cm Erdreich abzudecken und intensiv zu begrünen. Ferner sind die Vegetationsflächen mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Damit kann auch die Freihaltung des Gewässerrandstreifens des Kochers von baulichen Anlagen gewährleistet werden. Stellplätze sind von der Schleifbrückenstraße aus gesehen nur bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Garagen und Carports sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Damit sind die Belange des öffentlichen Interesses berücksichtigt, die gewisse Einschränkungen für die vom öffentlichen Raum einsehbaren Vorgartenbereiche vorsehen.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig, da diese Verlegungsart heute nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets und die umgebende Bebauung hier auch eine Verunstaltung darstellen.

Die Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen sind in der Planung integriert (siehe in Kap. 5.5).

Durch die vorgesehene Planung werden 2 Bauplätze mit einer Einzelhausvilla sowie einem mehrstöckigen Wohn- und Bürogebäude erhalten. Zusätzlich wird ein Bauplatz für Geschosswohnungsbau geschaffen, der die Errichtung von Gebäuden mit 4 bis 5 Geschossen ermöglicht. Damit können im Plangebiet insgesamt ca. 30 - 32 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei. Dabei sind insbesondere Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, zu Dächern, zu Werbeanlagen und zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

Zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung sind im Bereich der Höhenbeschränkung HB 4 die obersten Geschosse als zurückgesetztes Staffeldachgeschoss zu gestalten. Dabei sind Mindestmaße für den Rücksprung definiert. Um die Gestaltung des Geschosses trotzdem flexibel zu ermöglichen und gleichzeitig eine städtebauliche Qualität zu wahren, darf das Staffelgeschoss auf max. 50 % der WA-Fläche des HB 4 die maximale Gebäudehöhe erreichen. Auf den übrigen Flächen muss das Gebäude die Festsetzungen der Höhenbeschränkung HB 3 einhalten. Das Staffeldachgeschoss darf zudem zur Schleifbrückenstraße hin nicht durchgängig ausgeprägt sein und muss auf der südlichen Gebäudeseite einen Rücksprung von mind. 1,50 m aufweisen.

Um bei dem zulässigen Spektrum an Dachformen verunstaltende Aufbauten und Einschnitte zu verhindern, sind gewisse Einschränkungen festgesetzt. So sind Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte nur bei Dächern über 45° DN zulässig. Weiter müssen diese mit Ausnahme der Dacheinschnitte zum First einen vertikalen Abstand von mind. 0,75 m aufweisen. Zusätzlich darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitten nicht mehr als zwei Drittel der Hauslänge betragen. Stehende Satteldachgauben, Querbauten und Zwerchhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Dachform wie das Hauptdach haben. Weitere Festsetzungen betreffen Schleppgauben, die Abstände der Gauben von der Traufe, von Ortgängen, Graten und Kehlen sowie die Zulässigkeit von gleichartigen Dachaufbauten.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung müssen mindestens extensiv begrünt werden. Dabei ist von einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszugehen. Weiter sind zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Ortsbild glänzende bzw. reflektierende Materialien, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passiv-Energie-Nutzung usw., nicht zulässig. Hausgruppen sind gestalterisch hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Materialauswahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Weitere Vorschriften zu Solaranlagen und Photovoltaik sowie zu technischen Aufbauten berücksichtigen ebenfalls die gestalterischen Belange.

Weiter sind Festsetzungen zu Werbeanlagen, zur Gestaltung von Stellplätzen, Vorgärten und der unbebauten Flächen der Grundstücke sowie zu Antennen und zur Regenwasserbehandlung getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Dazu sind Werbeanlagen im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig und es ist nur eine Werbeanlage je Leistungsstätte mit einer maximalen Größe von 1 m² erlaubt. Weiter dürfen Werbeanlagen nicht freistehend oder selbständig ausgebildet sein bzw. auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen stehen. Sie müssen vielmehr in die Fassade integriert werden und dürfen nicht über die Brüstungshöhen des 1. OG hinausragen. Weit ausstrahlende und großflächige Leuchtreklamen sind generell unzulässig.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen sowie innerhalb von Grünflächen befindlicher Fußwege steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So dürfen zur Reduzierung der Versiegelung offene Stellplätze und Hofflächen sowie private Zufahrten und innerhalb von Grünflächen liegenden Fußwege höchstens zu 75 % versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Weiter sind Stellplatzanlagen zu durchgrünen. Dafür ist je 4 Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind die nicht bebauten Streifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäudefront mindestens zur Hälfte als Vorgarten zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Damit soll eine angemessene Gartengestaltung die öffentliche Wahrnehmung des Straßenraumes positiv beeinflussen.

Weitere Festsetzungen betreffen die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke. Dabei sind Einfriedungen und Stützmauern im Hinblick auf die zukünftig geplanten offen nutzbaren Grünflächen allgemein als Pflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m sowie als Mauern in Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Mit diesen ist zusätzlich ein Abstand von mind. 30 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Im Übrigen sind keine Einfriedungen erlaubt, Mauern sind aber nördlich des parallel zum Kocher verlaufenden Fußwegs zulässig. Damit können die öffentlichen Interessen für die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und das Stadtbild berücksichtigt werden.

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 umgebenden erdverkabelten Wohngebiete hier eine Verunstaltung darstellen.

Schließlich sind zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dafür ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung von unbegrünten Dächern ein Pufferbehälter mit 25l Volumen je m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s pro 100 m² Dachfläche haben und kann das unverschmutzte Dachflächenwasser nach der Pufferung direkt in den angrenzenden Kocher ableiten. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

Weiteres dazu siehe unter Ziffer 7.0

5.5 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung der neuen Bebauung in das Stadtbild.

Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der gestalterischen und topografischen Verhältnisse,
- Verbesserung der Gewässerführung des Kochers durch teilweise Rücknahme des Uferverbaus,
- Gestaltung des Plangebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung, Dachbegrünungen usw.,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche als Parkanlage. Die Fläche dient dabei der gestalterischen Erweiterung des Stadtgartens am nördlichen Kocherufer und ist insgesamt als offene Parkanlage ohne durchgehende Einfriedungen zu gestalten. Weiter ist dort ein öffentlich zugänglicher Weg zu gestalten, der eine Anbindung von der Turn- zur Schleifbrückenstraße gewährleistet (Lageplan).
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als Parkanlage, die die private Grünfläche im Bereich Turnstraße und Kocher ergänzt (Lageplan).
- Pflanzgebote für Laubbäume. Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind innerhalb des Plangebiets mittel- bis großkronige einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände bei Laubbäumen mind. 16 cm, bei Obstbäumen mind. 10 - 12 cm betragen (Textteil Ziff. A.9 Abs 1).
- Pflanzgebot zur Durchgrünung des Baugebiets. Dabei ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum, wie unter Absatz 1 anzupflanzen (Textteil Ziff. A.9 Abs. 2).
- Pflanzbindung für Einzelbäume. Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind die zu erhalten Einzelbäume dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall der Bäume sind diese durch gleichartige Pflanzungen zu ersetzen (Textteil Ziff. A.10).
- Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Habitatverlusts für Fledermäuse und Brutvögel mit Aufhängen von Fledermausquartieren sowie Nisthilfen im angrenzenden Stadtgarten (Textteil Ziff. A.11.2 und A.11.3).
- Gestaltungsvorschriften für Dächer (mind. extensive Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern von Garagen und Nebengebäuden bis 15° Dachneigung) und Tiefgaragen (intensive Begrünung mit mind. 60 cm Erdüberdeckung) (Textteil Ziff. B.1.3 und A.5.2).
- Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen sowie Fußwege innerhalb von Grünflächen dürfen höchstens auf 75 % der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen (Textteil Ziff. B.3.1).
- Vorschriften zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen. Dabei ist je 4 Stellplätze ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gemäß den Vorgaben der Pflanzgebote zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Textteil Ziff. B.3.2).
- Gestaltungsvorschriften für Vorgärten und Einfriedungen (Textteil Ziff. B.3.3 und B.3.4).

Der geplante Siedlungsbereich wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Maßnahmen entlang der Straßen, zur Durchgrünung sowie zur Dachbegrünung sehr gut ins Ortsbild eingebunden.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil und auf die Darstellung der Umweltauswirkungen unter Ziffer 6.1 hingewiesen.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist hinsichtlich der Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² neu auszuweisender Grundfläche möglich. Die geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche ergeben, bezogen auf das Plangebiet keine nennenswerte Erhöhung der möglichen Grundfläche. Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich. Dies ist möglich, wenn durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) vorliegen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

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

Das Plangebiet ist hier durch eine gemischte städtische Nutzung mit Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie und Gewerbe geprägt. Durch die bestehende Bebauung und die großflächige Versiegelung der Außenbereichsflächen ist die Artenvielfalt insgesamt verarmt, es bestehen lediglich für Brutvögel und Fledermäuse nutzbare Habitate im gewässerbegleitenden Gehölzsaum des Kochers. Hier bestehen durchaus einige ältere Gehölze mit teilweisem Efeubesatz. Die beiden östlichen Gebäude weisen darüber hinaus noch gewisse Gartenflächen auf, die aber durch eine intensive Nutzung geprägt sind. Der ältere Gewerbebau im Westen hat teilweise Verwahrungen entlang der Dachvorsprünge und schadhafte Stellen zwischen Dachhaut und Unterbau, die von Fledermäusen als Spaltenquartiere genutzt werden können. Der Kocher als größeres Fließgewässer verläuft entlang der südlichen Grenze des Plangebiets, ist dort aber durch Maßnahmen zur Ufersicherung weitgehend verbaut und kann sich nur bedingt natürlich entwickeln.

Die Umgebung des Plangebiets weist einen relativ typischen städtischen Nutzungsmix auf. Nördlich und östlich schließt sich überwiegend gemischte Bebauung unterschiedlichen Alters an. Weiterhin bestehen dort Hausgartenbereiche, die aber durch Einfriedungen voneinander abgetrennt sind. Westlich befinden sich Flächen für Gemeinbedarf mit Schulen und Sportanlagen sowie eine intensive gewerbliche Nutzung, während südlich die Grünfläche des Stadtgartens besteht.

Zur Bestandssituation wird weiter noch auf die Ausführungen in Kap. 4.0 verwiesen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen wurde eine Stellungnahme eines Fachgutachters eingeholt. In dieser wurden die Artengruppen Säuger, Reptilien, Amphibien, Insekten sowie Pflanzen abgeprüft. Dabei wurden im Plangebiet zahlreiche Fledermausarten verhört, die ihre Quartiere unter anderem auch in den Gebäuden innerhalb des Plangebiets haben könnten. Der Abriss der Gebäude führt unter Umständen zu artenschutzrechtlichen Konflikten, weshalb bei allen Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen im Plangebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Sachverständigen durchzuführen ist.

Für die Brutvogelfauna ist festzustellen, dass die vorhandenen Habitate überwiegend von den in Siedlungsbereichen typischen Arten genutzt werden, wobei vor allem die Zweig- und Bodenbrüter durch die Rodung von Gehölzen negativ betroffen sind. Auf dem Kocher wurden noch einige Stockenten nachgewiesen und im Stadtgarten wurde ein Kleiber verhört. Brutvögel werden durch das Vorhaben sicher beeinträchtigt, artenschutzrechtliche Konflikte können aber ausgeschlossen werden.

Für Reptilien bestehen im Plangebiet im Bereich des Steinsatzes am Kocher potenzielle Habitate, ein Vorkommen von FFH-Arten wie der Zauneidechse kann aber aufgrund der innerörtlichen Lage ausgeschlossen werden. Für Reptilien, ebenso wie für Amphibien und Insekten, sind damit artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen.

Die vorhandene Flora ist anthropogen überprägt und relativ artenarm. Durch großflächige Versiegelung bestehen ohnehin kaum Freiflächen, auf denen sich Vegetation ausbilden kann. Das Kocherufer ist zudem teilweise verbaut. Ein Vorkommen von FFH-Arten kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden

Auf die Ausführungen in Kapitel 1.2.3 wird verwiesen. Bodenfunktionswerte sind hinsichtlich der Lage im Innenbereich nicht vorhanden. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist versiegelt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass in diesen Bereichen auch keine Bodenfunktionen mehr erfüllt werden. Auch die Hausgartenbereiche sind aufgrund ihrer Nutzung vorbelastet und die Böden weisen kein nennenswertes Potenzial auf. Damit wird insgesamt deutlich, dass der Boden aufgrund der Vorbelastungen nur eine sehr geringe Qualität hat.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet wird südlich und östlich durch den Kocher, der in diesem Bereich als Gewässer II. Ordnung eingestuft ist, begrenzt. Da das Gelände für die bestehende Nutzung weitgehend eingeebnet wurde und die vollversiegelten Bereiche des Bodens kein Wasser für die Versickerung durchlassen, ist bei Extrem-Wetterlagen ein relativ hoher Anfall von Oberflächenwasser zu erwarten. Grundwasser steht aufgrund der Nähe zum Gewässer sehr wahrscheinlich an und der Pegel kann sich im Zuge von Hochwasserereignissen auch stark erhöhen. Der Boden fällt aber als Ausgleichskörper oder Filter für Niederschlagswasser aus.

Schutzgut Klima / Luft

Für die Klimawerte von Aalen ergeben sich folgende Zahlen:

- jährliche Mitteltemperatur 9,9 °C (Deutschland 8,2 °C)
- Anzahl der Sonnenstunden ca. 1.800 pro Jahr (Deutschland 1550 Stunden pro Jahr)
- jährliche Niederschlagsmenge ca. 810 mm.

Das Plangebiet liegt im Kernstadtbereich von Aalen unmittelbar in der Aue des Kochers. Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet nahezu eingeebnet und weitestgehend versiegelt. Hinsichtlich der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches sowie seiner Größe ist das Plangebiet für die Kalt- und Frischluftproduktion nicht von Bedeutung. Aufgrund des konstanten Warmluftabflusses durch den vorbeifließenden Kocher ist die luftklimatische Situation aber relativ günstig.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Aalen, sodass hier das Stadtbild mit innerörtlichen Grünstrukturen das Landschaftsbild als Schutzgut ersetzt. Prägendes Element des Stadtbildes ist hier der Kocher, der die Gestalt des gesamten Talbereichs beeinflusst hat und als Fließgewässer immer noch wesentlicher Faktor der Naherholung ist. Der südlich anschließende Stadtgarten ist als öffentliche Grünfläche mit Zugang zum Kocher eine wesentliche Naherholungsfläche für den gesamten Innenstadtbereich von Aalen und als solcher sehr erhaltenswert. Ansonsten dominieren die typischen stadtbildprägenden Elemente wie Bebauung unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Dichte, Verkehrsflächen sowie Hausgärten und Hofflächen die Umgebung, wie auch das Plangebiet. Anthropogene Einflüsse sind demnach omnipräsent und stellen eine Vorbelastung für dieses Schutzgut dar. Aufgrund der Tallage und der umgebenden Bebauung ist allerdings am Standort keine Fernwirkung gegeben.

Sonstige Schutzgüter

Regionalplanerische Belange sind unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht betroffen.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Es muss allgemein angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens und den grundsätzlichen Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, vorhandene innerörtlichen Potenziale einer nachhaltigen Bebaubarkeit und Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung. Erschließungsanlagen sind nur im Bestand an die neuen Baumöglichkeiten anzupassen und ohne Landschaftsverbrauch kann hier zusätzlicher Wohnraum für die hohe Nachfrage nach kleinteiligerem Wohnen in unmittelbarer Zentrumsnähe geschaffen werden. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergeben sich durch die Planung insgesamt nur geringe Veränderungen für die Belange der Umwelt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG können nur für die Gruppe der Fledermäuse und Vögel nicht ausgeschlossen werden. Daher müssen bei allen Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen oder Baumaßnahmen im Plangebiet artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt werden, die eine Unbedenklichkeit für die jeweiligen Arbeiten bescheinigen (Textteil Ziffer A.11.2). Weiter sind zum naturschutzrechtlichen Ausgleich einige Fledermaus – Spaltenkästen sowie eine kleinere Fledermaushöhle im Plangebiet bzw. dessen Umgebung zu exponieren (Textteil Ziffer A.11.2). Ergänzend sind 5 Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel im unmittelbaren Umgriff des Gebiets aufzuhängen (Textteil Ziffer A.11.3). Damit können Verbotstatbestände vermieden werden. Für alle übrigen Tiergruppen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG von vornherein ausgeschlossen werden.

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzungen der Flächen sind hinsichtlich der Biotopstruktur nur geringfügige Verluste durch den Entfall einzelner Gehölze zu erwarten. Hierdurch werden aber keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut hervorgerufen.

Schutzgut Boden und Wasser

Für das Schutzgut Boden in Verbindung mit dem Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Planung gewisse Verbesserungen, da insbesondere die Flst. 2747/1 und 2747/2 im Bestand nahezu vollständig versiegelt sind. Unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des flächensparenden Bauens wird den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen. Durch die Festsetzung von Grünflächen und einem geringeren Versiegelungsgrad können sich in Teilbereichen wieder natürliche Bodenfunktionen entwickeln und das anfallende Oberflächenwasser kann auf diesen Flächen wieder versickern. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, Flach- und flachgeneigte Dächer von Gebäuden und Tiefgaragen sind zu begrünen. Ferner kann durch ein nachhaltiges Regenwassermanagement das anfallende Niederschlagswasser gepuffert und gedrosselt abgeführt werden.

Sonstige Schutzgüter

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sowie der bestehenden intensiven Nutzung, der umgebenden Bebauung und der bereits bestehenden versiegelten Flächen finden wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima sowie Landschaftsbild nicht statt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit privaten Grünflächen, Dachbegrünungen und nur Teilversiegelung von Stellplätzen tragen zu einer wesentlichen Verringerung der versiegelten Flächen im Vergleich zum Bestand bei, was sich auch positiv auf die Belange des Schutzgutes Klima/Luft auswirkt. Die zulässigen neuen Gebäude beeinträchtigen aufgrund ihrer Struktur sowie Längen- und Höhenbeschränkung die Durchlüftung des Gebiets im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich. Klimaökologisch wirksame Luftaustauschprozesse im Nahbereich des Plangebiets sind nicht beeinträchtigt, zumal die Frischluftleitbahn des Kochers nicht unterbrochen oder verändert wird.

Die Belange von Landschaft / Stadtbild und Erholung werden aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet selbst wird im jetzigen Bestand ohnehin nicht für die Naherholung genutzt. Durch eine weitere Zugangsmöglichkeit zum Kocher kann sich im Hinblick auf die Erholungsfunktion sogar eine Verbesserung ergeben.

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit werden unter Berücksichtigung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässigen Nutzung, der Umgebungsbebauung sowie der Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Aalen sowie zum Hauptbahnhof berücksichtigt. Erhebliche, über das allgemein ortsübliche Maß hinausgehende Belastungen sind bezüglich der Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten.

Sonstige Belange sind nicht planungsrelevant und werden daher ebenfalls nicht beeinträchtigt.

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 IMMISSIONEN

Gemäß der Festsetzung der geplanten Wohnbebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) heranzuziehen. Nutzungsorientiert sieht diese DIN für ein „Allgemeines Wohngebiet“ folgende Orientierungswerte vor:

55 dB(A), tags und 45 dB(A), nachts sowie 40 dB(A) nachts für Gewerbelärm.

Diese Werte werden nur an einem Messpunkt im Bereich der Bestandsgebäude überschritten. Als Lärmquelle wurde die Postverladestation südöstlich des Plangebiets ausgemacht. Diese soll mittelfristig umgesiedelt werden, so dass diese Lärmquelle zukünftig, ebenso wie der Konflikt, entfällt.

6.2.2 VERKEHR

Die Verkehrsaspekte werden durch die vorgesehene Planung nicht wesentlich geändert. Die bestehende Schleifbrückenstraße dient als Haupterschließungsstraße für den gesamten Quartiersbereich und ist uneingeschränkt nutzbar. Aufgrund der geplanten Fahrbahnbreite von 6,50 m ist wie bisher ein Begegnungsverkehr LKW / LKW möglich. Für Fußgänger verbessert sich die Situation, da die bestehenden Gehwege verbreitert und baulich deutlich von der Fahrbahn getrennt werden. Die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten werden weiterhin auf 30 km/h begrenzt. Für die Turnstraße ergeben sich kaum Veränderungen. Es ist vorgesehen verkehrlich nicht mehr erforderliche Flächen aufzulösen und zu entsiegeln, was auch positive ökologische Aspekte hat.

Der zu erwartende Verkehr, der durch die Planung ausgelöst wird, sorgt aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens und der geringen Plangebietsgröße (maximal 32 Wohneinheiten) nur für ein unwesentlich höheres Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Bereichen. Das umgebende Verkehrsnetz kann diesen Verkehr ohne bauliche Anpassungen problemlos aufnehmen.

Die Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die östlich und westlich des Plangebiets an der Bahnhofstraße sowie an der Friedrichstraße gelegenen Bushaltestellen.

6.2.4 SONSTIGES

Innerhalb des Plangebiets sind die Altlastenstandorte Schleifbrückenstraße 15 und 17 bekannt und werden im Zuge der Bebauung saniert. Weitere Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung sind nicht bekannt.

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 i. V. m. Abs. 7 BauGB geprüft. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Aktivierung einer innerörtlichen Potentialfläche,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauchs durch flächensparende Entwicklung des Gebiets,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen,
- Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenporiger Beläge bei Stellplätzen und ihren Zufahrten und Entsiegelung von nicht mehr benötigten Verkehrs- und Hofflächen. Damit erfolgen eine Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und eine verbesserte Verdunstung des Oberflächenwassers,
- Erforderlichkeit der Begrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern sowie Tiefgaragen als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- gute Durchgrünung des Siedlungsbereichs durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote,
- Möglichkeiten zur Nutzung von regenerativen Energien wie z.B. Sonnenenergie.
- Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zur Anbringung von Nisthilfen und Fledermausquartieren als Ausgleich für den Verlust von Habitaten durch Baumfällungen.

Mit der Planung erfolgen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung. Die Kriterien des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind erfüllt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Aalen ist das Baugebiet enthalten. Das Schmutzwasser ist an die bestehende Mischkanalisation anzuschließen. Ansonsten sind nach derzeitigen Erkenntnissen Kanalauswechslungen oder Umverlegungen unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Grundsätzlich ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. A.5.2, B.1.3, B.3.1 und B.3.3) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Für nicht begrünte Dächer ist eine Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 25l je m² angeschlossener Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 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. Der jeweilige Nachweis ist in den Entwässerungsgesuchen zu den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Wasserleitungsnetz der Stadt erfolgen. Dies gilt auch für die Versorgung mit Strom, Gas und für die Verkabelungen mit Fernmeldeeinrichtungen. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist auch aus gestalterischen Gründen, besonders im Hinblick auf die zu erwartende Standortqualität und das Ortsbild, sinnvoll.

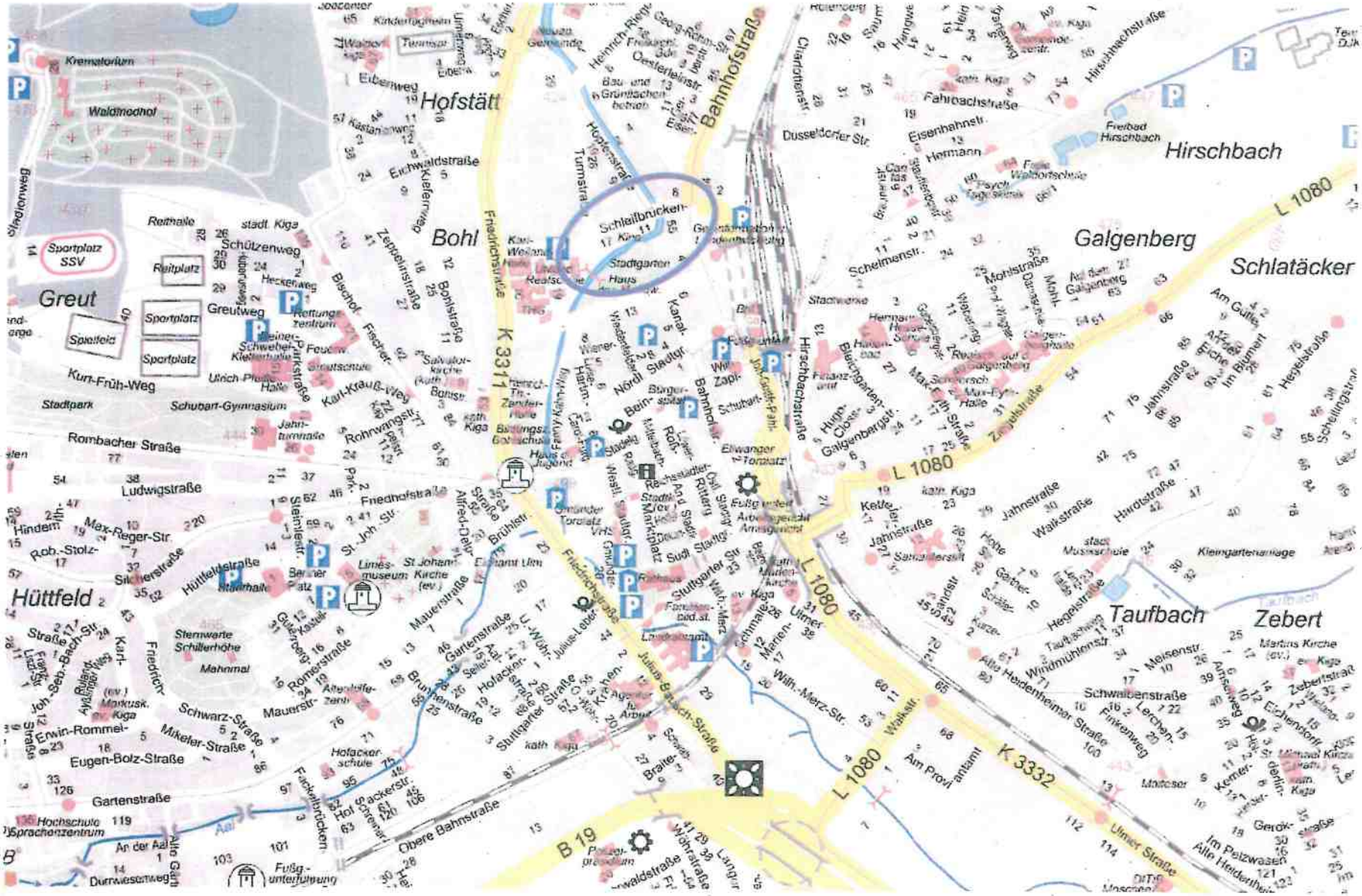
8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Durch den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB wird die Möglichkeit geschaffen, eine innerörtliche Potentialfläche im Stadtteil Kernstadt der Stadt Aalen zu aktivieren und eine angemessene und verdichtete Wohnbebauung mit Durchgrünung in Innenstadtnähe zu schaffen. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die bereits bestehende Schleifbrückenstraße sowie teilweise über die Turnstraße, die im Zuge der Bebauung den aktuellen Anforderungen angepasst werden.

In Bezug auf die reale und geplante Nutzung des Gebiets wird hier ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, dass die Möglichkeit zur Bebauung der Flächen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen schafft. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsgebäude Schleifbrückenstraße 11 und 11/1 soll der westliche Bereich mit einer 4 – 5 geschossigen Wohnbebauung entwickelt werden. Grundsätzlich ist es erwünscht, dass auch die anderen in Wohngebieten zulässigen Nutzungen eine Möglichkeit zur Ansiedlung erhalten. Die geplanten Gebäude sind aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten und der optimalen Ausnutzung der Bauflächen mit Flachdächern vorgesehen. Ansonsten orientiert sich der Bebauungsplan an der Umgebungsbebauung. Er schafft für den Bereich des Plangebiets die Möglichkeit eine städtebaulich geordnete Entwicklung herbeizuführen.

Die Belange der Umwelt werden unter Berücksichtigung der Schaffung von Bauflächen im Rahmen einer Innenentwicklung nicht erheblich beeinträchtigt. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt, die möglichen Konflikte lassen sich durch verhältnismäßig einfache Maßnahmen kompensieren, die im Bebauungsplan entsprechend definiert sind. Ansonsten entstehen durch die Planung keine wesentlichen Konflikte. Entsprechende Maßnahmen zur Schaffung einer öffentlichen Zugänglichkeit zum Kocher tragen dazu bei, dass das Plangebiet eine ortsbildverträgliche und angemessen verdichtete Bebauung erhält.

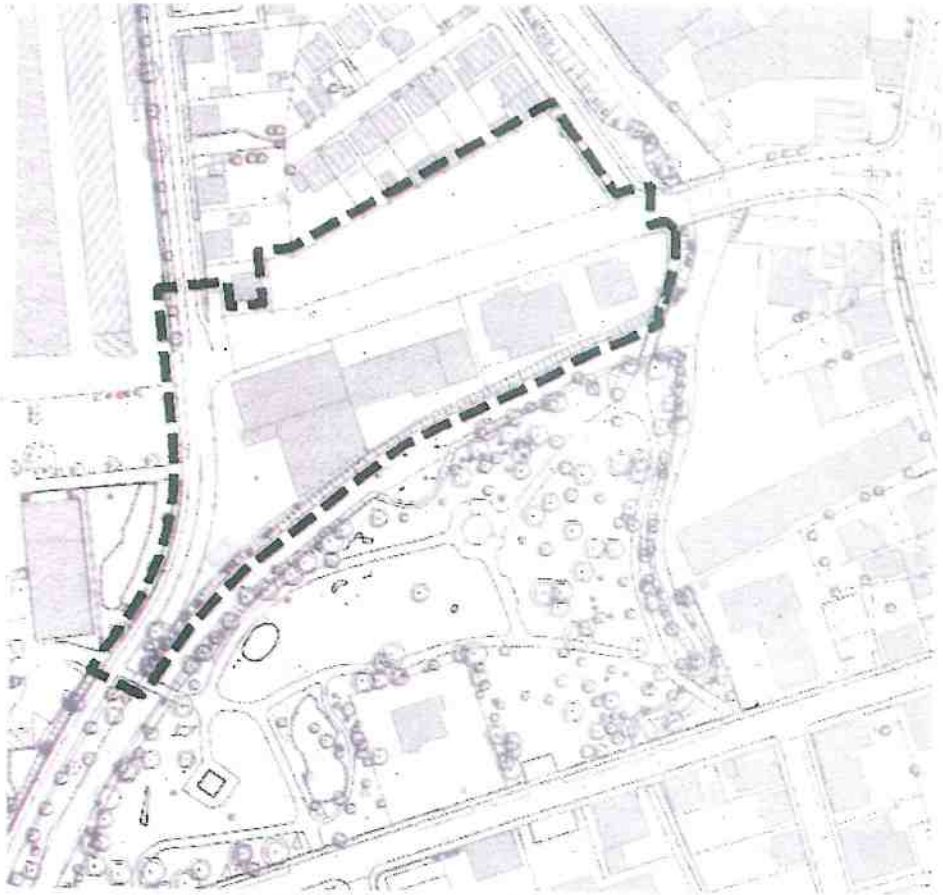
Anlage B: 1| Übersicht (Stadtplan)



2| Bau- und Nutzungssituation

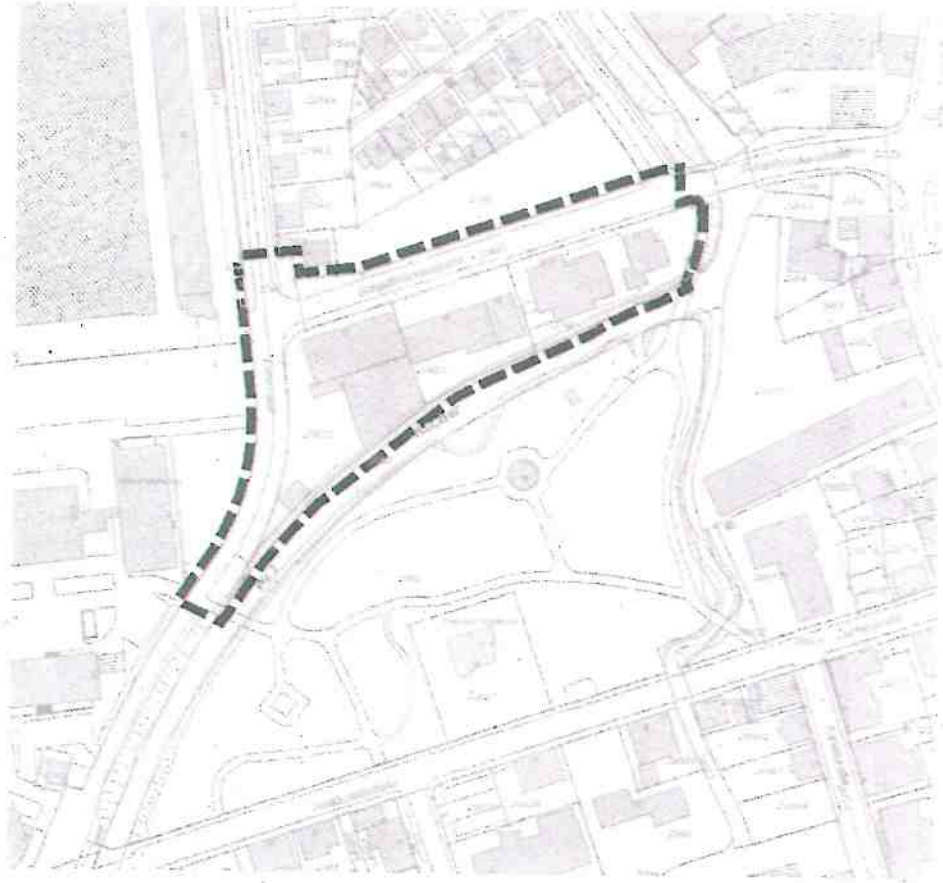


3| Abgrenzungsplan, Stand: 13.12.2016



Abgrenzungsplan, Stand: 27.11.15

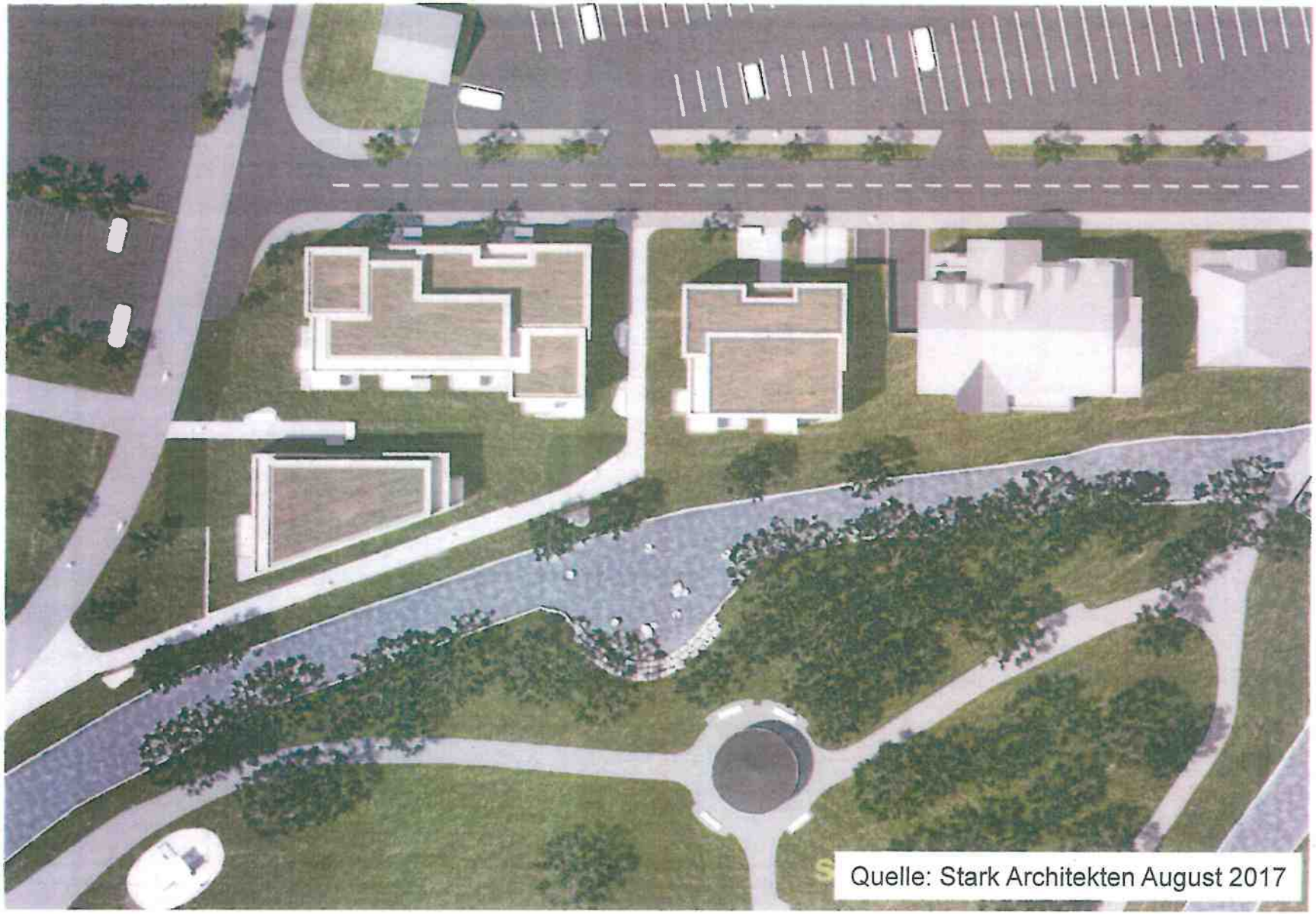
Plangebiet: ca. 1,0 ha



Abgrenzungsplan, Stand: 13.12.16

Plangebiet: ca. 0,8 ha

4| Städtebauliches Konzept - Lageplan



Quelle: Stark Architekten August 2017

5| Südwestansicht (Stand: 23.08.2017)

Aalen

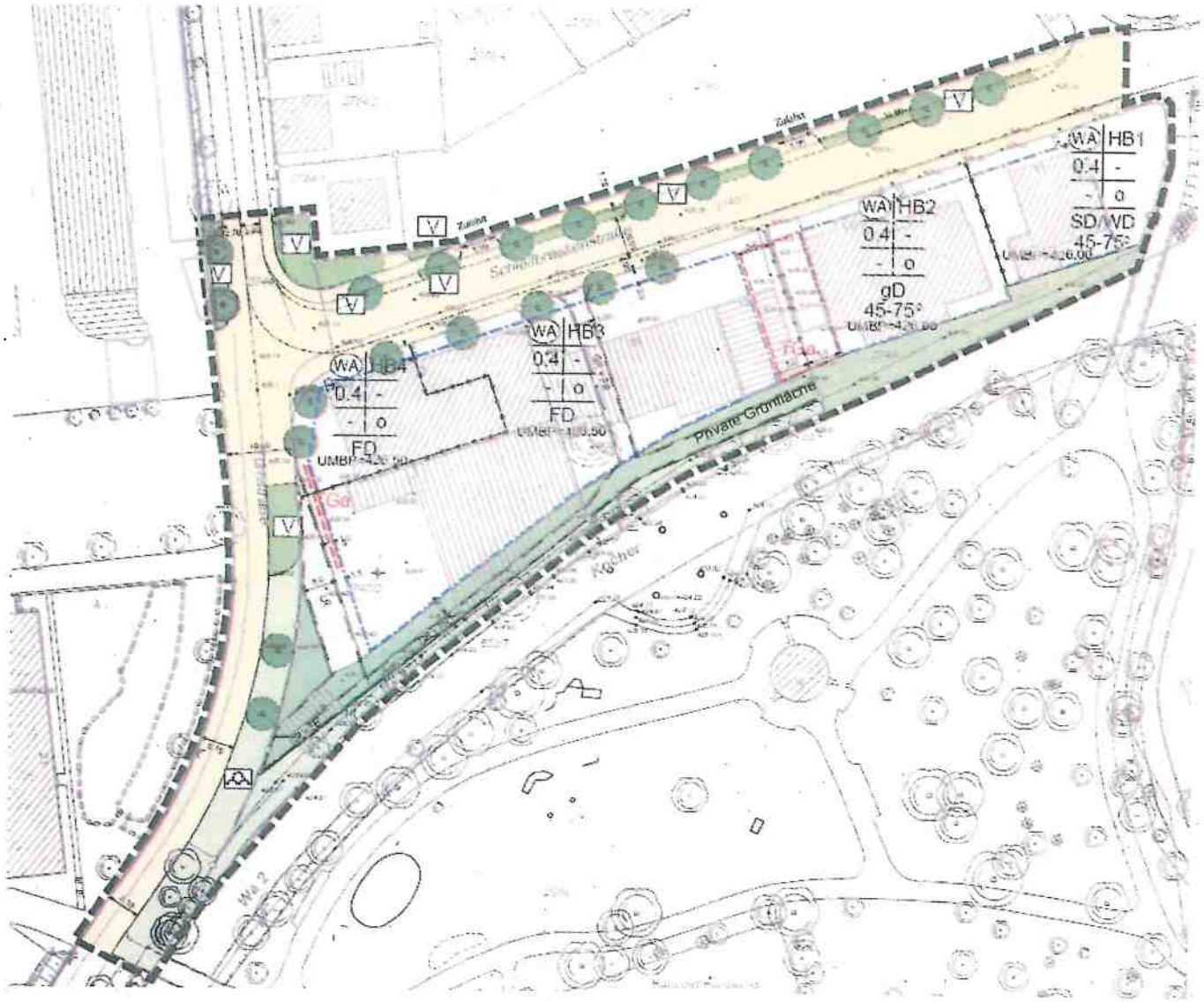


6| Nord- und Nordwestansicht (Stand: 23.08.2017)

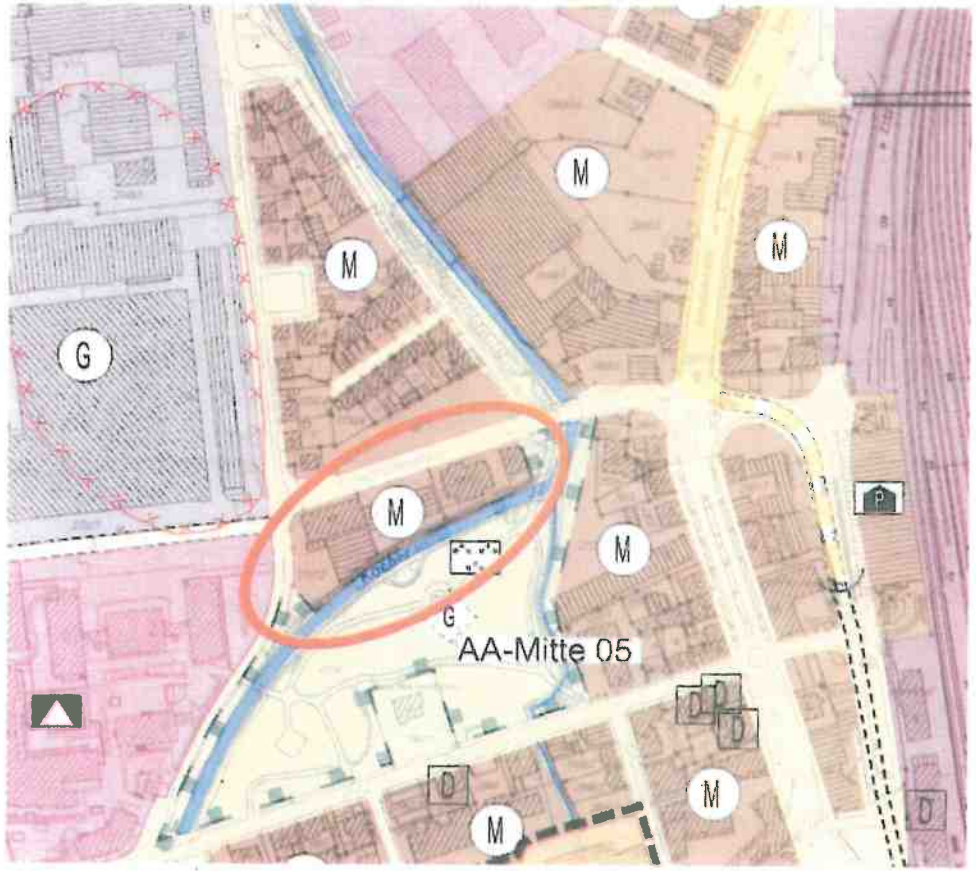


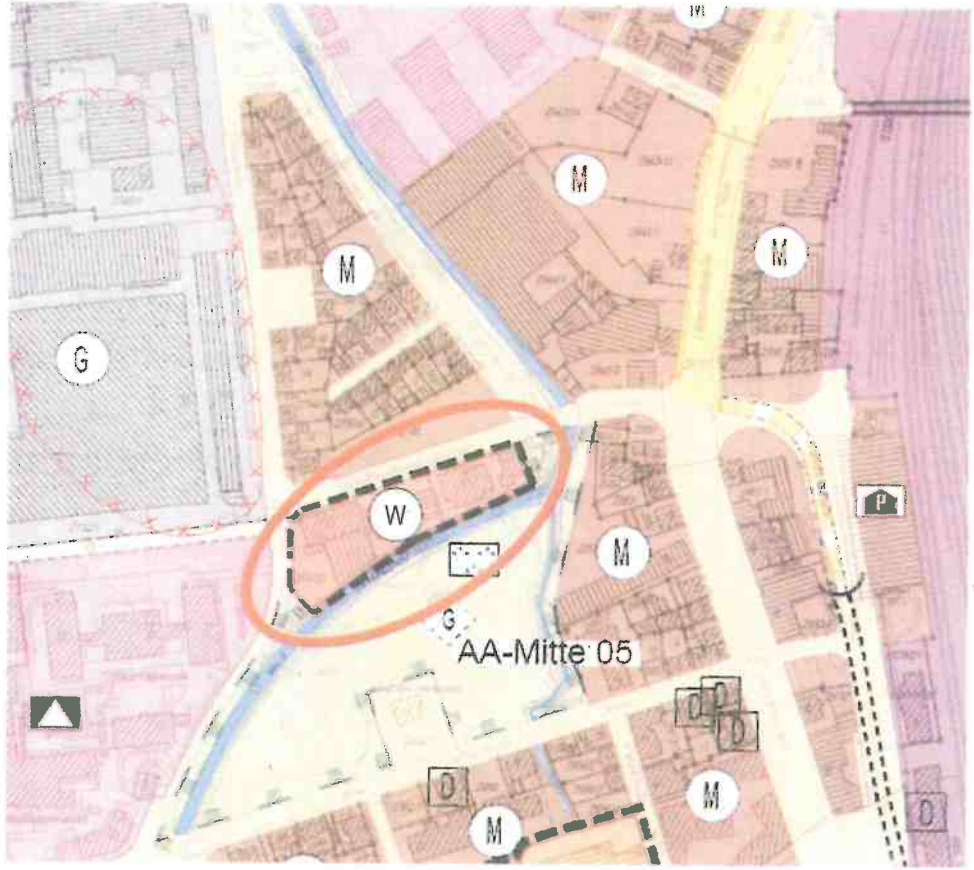


7| BPlan-Entwurf – Lageplan (Stand: 18.08.2017)



8| FNP-Berichtigung, 72.-FNP-Änderung





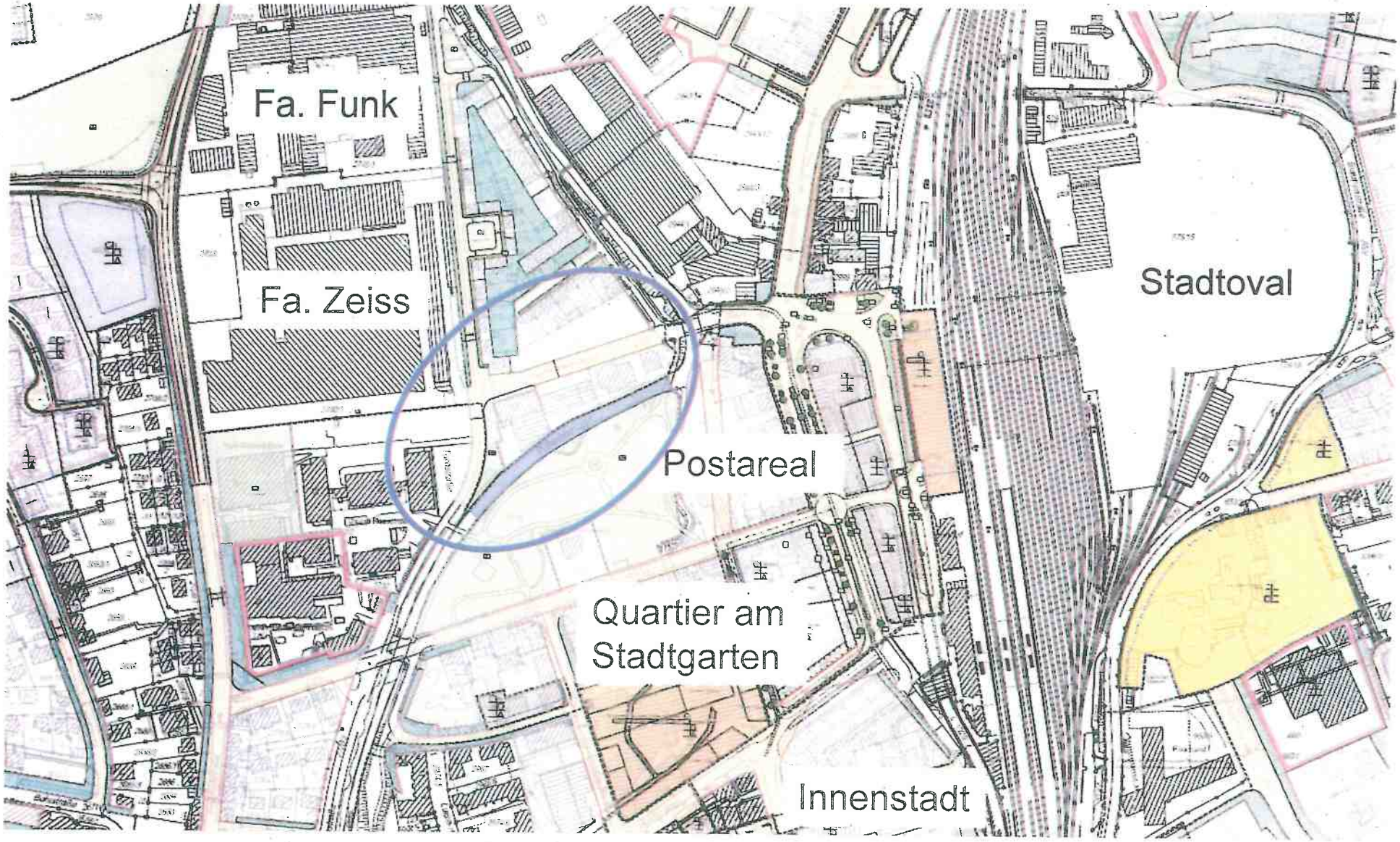
Bestehender Flächennutzungsplan
(rechtswirksam seit 2006)

gemischte Nutzungen (südlich Schleifbrückenstraße)

Geplante FNP-Berichtigung

Wohnen

9| Planungsrecht im Umfeld

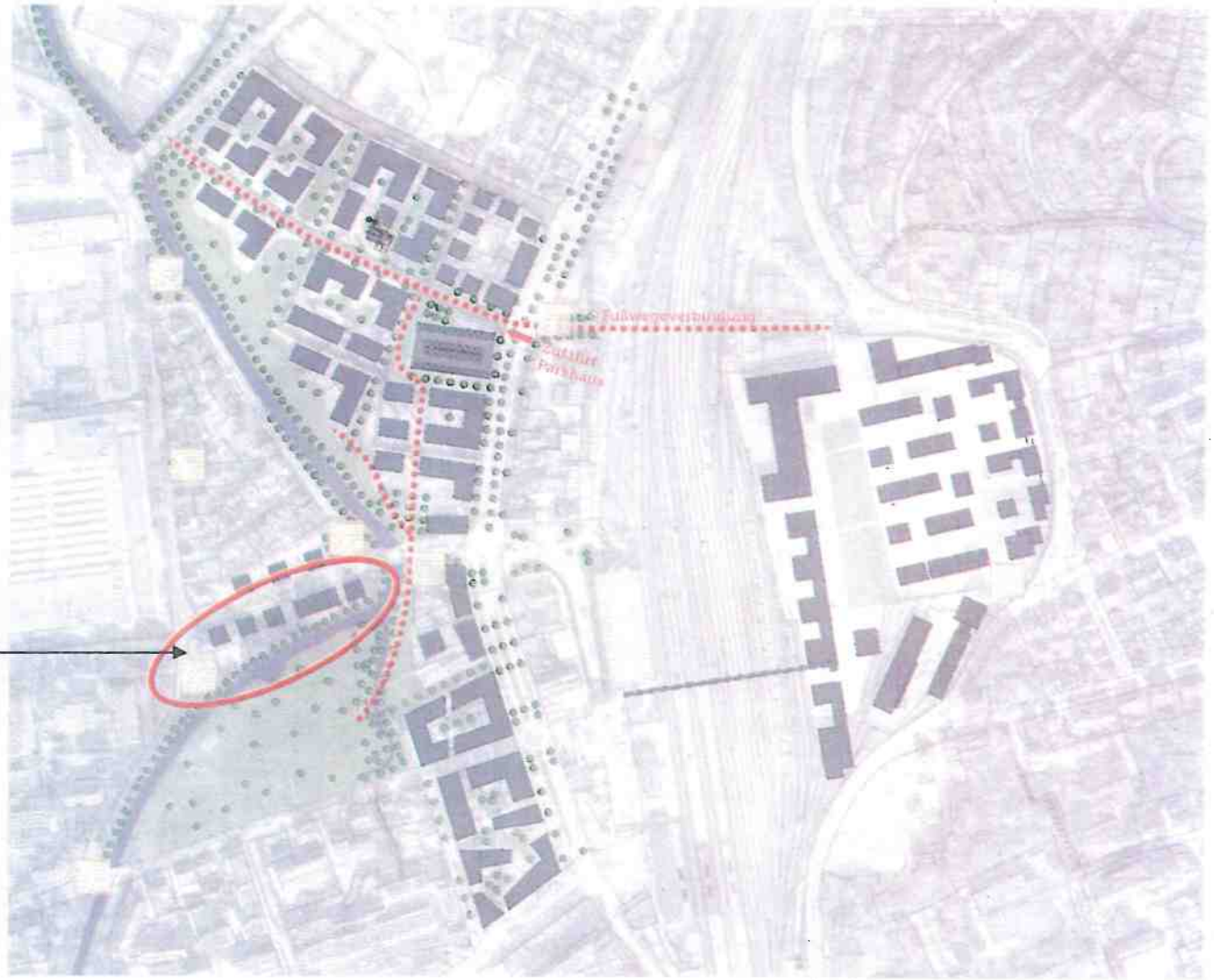


10| Städtebaulicher Rahmenplan „Nördliche Innenstadt“

- Standort nördlich des Stadtgartens
- Fußläufigkeit zum Hauptbahnhof
- gut erreichbar
- Standort am Kocher und in direkter Freiraumnähe
- Nähe zur Altstadt, zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt

Städtebauliche Ziele:

- Wohnen und Dienstleistungen südlich der Schleifbrückenstraße
- Begrünung des Plangebiets
- Erlebbarkeit des Kochers



Städtebaulicher Rahmenplan Nördliche Innenstadt (19.11.2015)

11| Grünkonzept 2009, Ausschnitt Innenstadt

