

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



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)

ANDREAS GRUSS
DIPL.-ING (TH)

STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

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

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND ZUR
SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVOR-
SCHRIFTEN, PLAN NR. 78 - 03
SOWIE
ZUR 56. FNP - ÄNDERUNG

„Zwischen Stiewingstraße und Blezingerstraße“

IM PLANBEREICH 78 – 03

ANERKANNT : STADT AALEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 27.11.2014 / 08.04.2015



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

Proj. Nr. AA13023
Kennung: 252h

INHALTSVERZEICHNIS

I	BEGRÜNDUNG	3
1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	3
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	6
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	7
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	7
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	8
5.1	ALLGEMEINE ZIELE UND RAHMENBEDINGUNGEN	8
5.2	VERFAHREN DER 56. FNP-ÄNDERUNG „ZWISCHEN STIEWINGSTRASSE UND BLEZINGERSTRASSE“	8
5.3	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	10
5.4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	11
5.5	GRÜNORDNUNG	13
5.6	SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO	14
5.7	STÄDTEBAULICHE DATEN	15
6.0	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	16
6.1	BESTANDSBEWERTUNG	16
6.2	KONFLIKTANALYSE	16
6.3	MAßNAHMEN	17
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	18
8.0	KOSTEN, FOLGEVERFAHREN	18
II	UMWELTBERICHT	19
1.0	KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG	19
2.0	FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN	19
3.0	BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)	21
3.1	ARTENSCHUTZ	21
3.2	SCHUTZGÜTER	21
4.0	VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER	24
5.0	MASSNAHMEN	24
6.0	PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG	28
7.0	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	31
8.0	VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	31
9.0	MONITORING	32
10.0	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	32
TABELLE		33
III	ALTERNATIVENPRÜFUNG	35
1.0	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	35
2.0	AUSGANGSLAGE	36
3.0	STANDORTSUCHE, KRITERIEN, ANFORDERUNGEN AN EINEN NEUEN STANDORT	37
4.0	WUNSCHSTANDORT FLST. 690/2 NORDÖSTLICH DER FREILJETUNG	38
5.0	ALTERNATIVE STANDORTE	39

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände ist im Plangebiet größtenteils ein nach Nordosten orientierter, flach geneigter Hang, der zum angrenzenden Weidenfeldbach hin leicht abfällt. Der Hochpunkt befindet sich in der südwestlichen Ecke des Plangebiets, wobei der Hang weiter leicht nach Süden hin ansteigt. Im Plangebiet ergibt sich dadurch ein Höhenunterschied von bis zu 11 m, dabei hat das Gelände eine Neigung von etwa 2,6 %.

Die Landschaft ist durch das Kochertal und den Albtrauf geprägt, der südlich der Stadt bereits ansteigt. Dabei besteht um das hier nur wenig eingeschnittene Kochertal ein flaches Hügelland, das zu den Goldshöfer Terrassenplatten gehört.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der geologische Untergrund des Planungsraumes liegt im Übergangsbereich vom Eisensandstein zum Opalinuston, die zu den Tonsteinen des Braunen Jura (Dogger) gehören. Der Opalinuston besteht aus einer Serie schluffiger Tonsteine mit wechselndem, nach oben zunehmendem Feinsand- und Glimmergehalt, neigt zur Rutsch- und Setzungsempfindlichkeit und hat eine stark abdichtende Eigenschaft gegenüber dem tieferen Untergrund. Hydrogeologisch sind die Schichtgesteine des Braunen Jura insbesondere Kluftgrundwasserleiter. In Hanglage ist mit saisonal auftretendem Hangsickerwasser zu rechnen. Weiter kann bei der Schneeschmelze bzw. bei größeren Regenereignissen ein erheblicher Oberflächenabfluss stattfinden. Geogene Schwermetallbelastungen dürften hier keine Rolle spielen.

Der Boden ist in der Regel durch Braunerden und Parabraunerden (Tonbraunerden) geprägt, die meist schwer und schlecht zu bearbeiten sind. Daher werden diese Bereiche meist als Grünland bewirtschaftet, bei günstigen Bedingungen und dem Vorhandensein von Dränagen ist teilweise auch Ackerbau möglich.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESTITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 690/2. Die Grenze des Geltungsbereichs wurde im Rahmen des laufenden Verfahrens um eine weitere Teilfläche des Flst. 690/2 nach Süden erweitert.



Bild 2: Abgrenzungsplan (unmaßstäblich)

Die Fläche des Plangebiets befindet sich im Eigentum des Ostalbkreises und wird von der IHK Ostwürttemberg erworben.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca. 1,38 ha
Bestand	
Private Grünfläche	ca. 1,08 ha
davon Streuobstwiese	ca. 0,49 ha
davon Grünland	ca. 0,59 ha
Sondergebiet –berufl. Schulzentrum	ca. 0,30 ha
Planung	
Sondergebietsflächen	ca. 1,11 ha
Private Grünfläche	ca. 0,27 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Das bestehende Bildungszentrum der IHK Ostwürttemberg in Aalen liegt ca. 300 m nordwestlich des Plangebietes an der Blezingerstraße. Es wurde 1978 fertig gestellt und sollte, da es brand-schutztechnisch sowie ökologisch-energetisch nicht mehr den modernen Anforderungen entspricht, generalsaniert werden. Weiter wird das Raumprogramm des bestehenden Gebäudes auch nicht mehr dem vielfältigen Bildungsangebot der heutigen Zeit gerecht. Im Zusammenhang mit diesen Überlegungen haben jedoch Wirtschaftlichkeitsberechnungen ergeben, dass eine Sanierung und Erweiterung bzw. Umbau mit Teilabriss usw. des bestehenden Gebäudes nicht sinnvoll ist. Aufgrund der Förderrichtlinien kommen diese Möglichkeiten nicht in Betracht. Auch ein Neubau des Gebäudes am Standort, das die o. g. Anforderungen besser erfüllen könnte, stellt hinsichtlich der Kosten und Organisation des Betriebs der Einrichtung keine Alternative dar.

Aufgrund dieser vielfältigen Anforderungen und Rahmenbedingungen stellt nur ein Neubau an einem möglichst guten Standort eine sinnvolle Lösung dar. Die Anforderungen an den Standort sind: Nähe zum Berufsschulzentrum, gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und an den motorisierten Individualverkehr (MIV), eine ausreichende Größe des Baugrundstücks sowie eine möglichst zeitnahe Flächenverfügbarkeit.

Im Rahmen von Vorprüfungen wurden verschiedene Standortalternativen begutachtet und geprüft. Das vorgesehene Grundstück 690/2 erfüllt dabei als einziges alle wichtigen Anforderungen der Vorprüfung. Auf die Alternativenprüfung in Kap. III wird verwiesen.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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 (RP) der Region Ostwürttemberg liegt die Stadt Aalen 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. Weiter liegt die Stadt im Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen, die auch die verkehrliche Bedeutung der Stadt dokumentieren. Sonstige raumordnerische Belange sind für das Plangebiet und seine Umgebung nicht planungsrelevant.

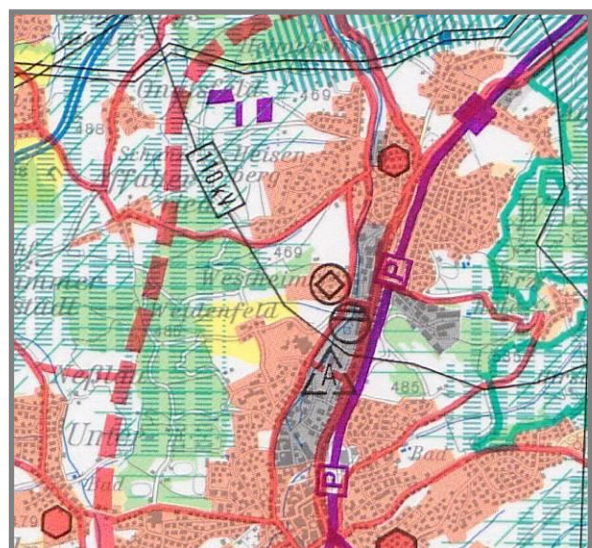


Bild 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Einordnung in die Vorbereitende Bauleitplanung

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen (Aalen – Essingen – Hüttlingen), einschließlich integriertem Landschaftsplan (LP), ist nach verschiedenen Einzeländerungen am 19.07.2006 wirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Darstellung:

- Flächen für die Landwirtschaft.

Das Umfeld des Plangebiets ist wie folgt dargestellt:

- südlich angrenzend: geplante / bestehende Sondergebietsflächen für das Berufliche Schulzentrum,

- westlich angrenzend: Flächen für die Landwirtschaft,

- nördlich angrenzend: bestehende Grünfläche Grabeland,

- östlich angrenzend: bestehende Grünfläche, Überschwemmungsgebiet.

Bezüglich der Inhalte des Landschaftsplanes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Nr. II.2.0 verwiesen

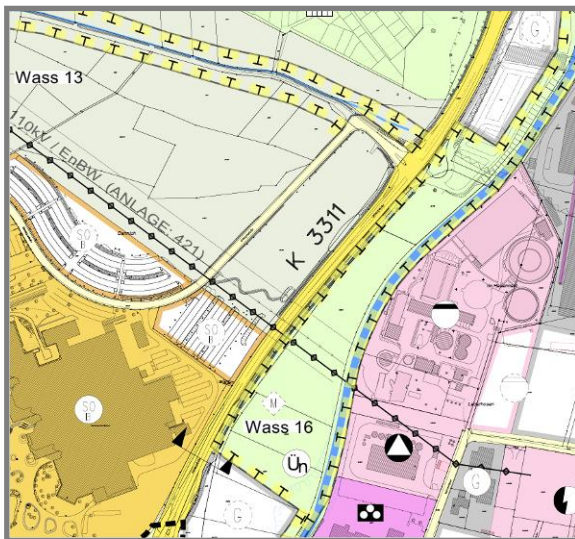


Bild 4.1: Wirksamer Flächennutzungsplan

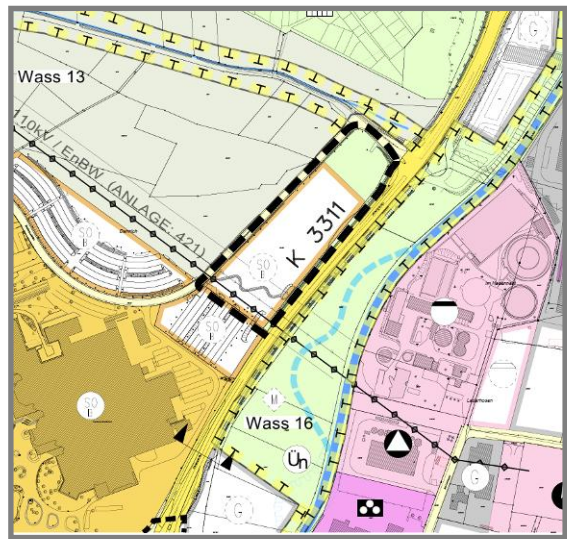


Bild 4.2 Ausschnitt aus 56. FNP-Änderung

Da die vorliegende Planung nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt ist (siehe Bild 4.1), muss für die Planung gemäß § 8 Abs. 4 BauGB eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Dies erfolgt parallel zur verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der 56. FNP-Änderung, siehe Bild 4.2 und die Begründung zur FNP-Änderung in Kap. 5.2, Seite 8 ff.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 78-04/3 „Änderung des Bebauungsplans Nr. 78-04“, rechtsverbindlich seit dem 18.01.2006. Siehe dazu Bild 5, Seite 7. Dieser Plan setzt im Plangebiet als Art der Nutzung im südlichen Bereich ein Sondergebiet für das Berufliche Schulzentrum, im nördlichen Teil eine private Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahmen fest. Aufgrund der Hochspannungs-Freileitung im Bereich des festgesetzten Sondergebiets sind dort keine Gebäude zulässig.

In der Umgebung gilt nach Südwesten ebenfalls der o.g. Bebauungsplan Nr. 78-04/3, der dort ein Sondergebiet für eine überbetriebliche Ausbildungsstätte (Berufsschulzentrum) ausweist. Im Bereich der Stiewingstraße gilt südlich angrenzend noch der Bebauungsplan 78-04, rechtsverbindlich seit 05.11.1977. Ansonsten bestehen aufgrund der angrenzenden Außenbereichsflächen keine weiteren rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

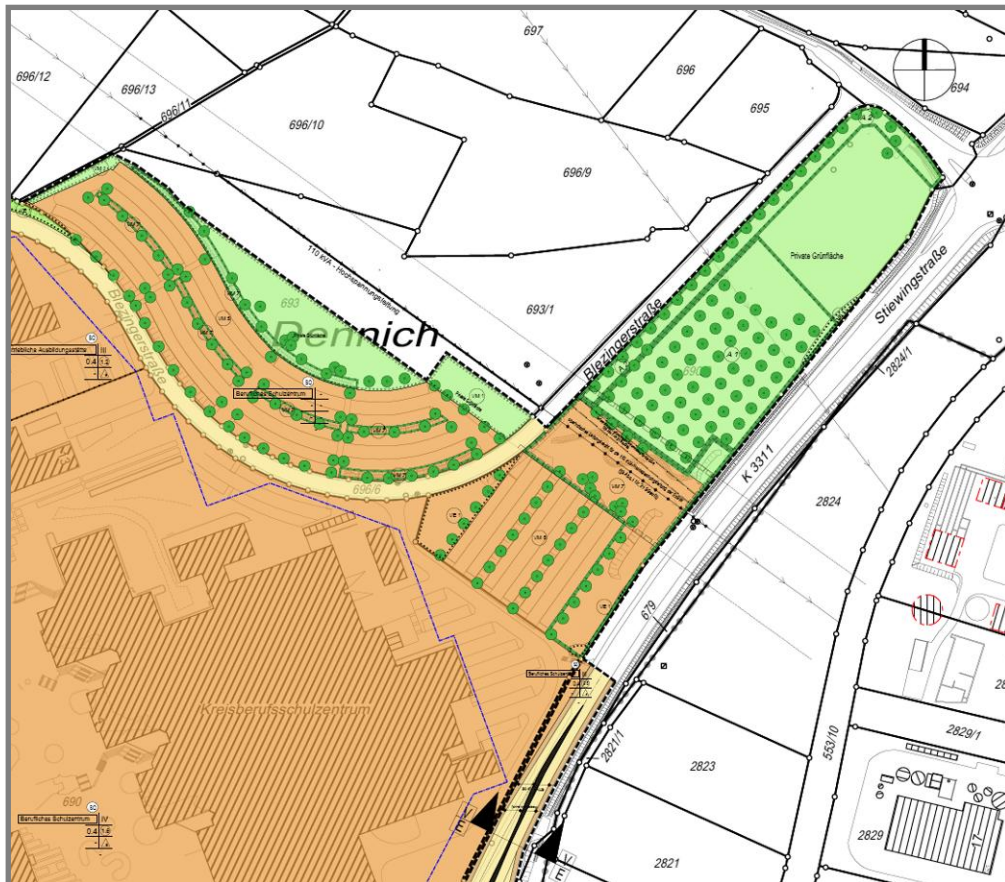


Bild 5: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Planungsraum (unmaßstäblich)

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope.

Im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich die nach § 32 BNatSchG geschützten Biotope Nr. 171261360276 „Sumpf I im Schnepfenteich“, Nr. 171261360277 „Sumpf II im Schnepfenteich“ und Nr. 271261366046 „Altholz SO Affalterried“.

Weitere Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Im Plangebiet bestehen bisher keine baulichen Anlagen. Der südliche Teil wird jedoch von einer 110 kV - Stromfreileitung gequert. Weitere Erdkabel liegen in diesem Bereich. Das Gebiet wird bisher überwiegend als intensive Wirtschaftswiese genutzt. Ferner wurde die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Streuobstwiese gepflanzt. Diese Bäume wurden jedoch bereits im Vorgriff der vorliegenden Planung in die Streuobstbestände des Schloßgutes Hohenroden verpflanzt. Im südlichen Bereich befindet sich zudem eine Retentionsmulde mit angeschlossenem Regenrückhalteteich. Als weitere strukturgebende Landschaftselemente sind ein Feldgehölz im Osten entlang der Stiewingstraße sowie einige Alleebäume entlang der Blezingerstraße im Westen vorhanden.

Südlich des Plangebiets befindet sich das Kreisberufsschulzentrum mit Parkplätzen, die sich auch westlich der Blezingerstraße fortsetzen. Im Nordosten und Nordwesten bestehen Außenbereichsflächen, die größtenteils intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Dort verläuft von Westen nach Osten auch der Weidenfeldbach, der östlich der Stiewingstraße dann in den Kocher einmündet. Ca. 60 m nördlich des Baches schließen sich Kleingartenanlagen und im Anschluss daran die Siedlung Westheim an. Im östlichen Bereich liegt der Kocher mit seinen Auwaldstreifen und einem Überflutungsbereich. Zwischen Stiewingstraße und Kocher bestehen landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Flächen, die jedoch mittel-bis langfristig für eine naturnahe Umgestaltung der Kocheraue vorgesehen sind.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINE ZIELE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung des Sondergebiets „Zwischen Stiewingstraße und Blezingerstraße (Plan Nr. 78-03)“.

Grundsätzlich ist die Schaffung eines Sondergebiets für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Bildungszentrums der IHK am Standort Aalen von hoher Bedeutung. Dabei soll hier, wie bereits in Kap. 2.0 beschrieben, das bestehende IHK-Bildungszentrum durch einen Neubau an einem möglichst in der Nähe des Kreisberufsschulzentrums gelegenen Standort in Aalen erhalten werden. Der Neubau muss den aktuellen Anforderungen des Brandschutzes, der ökologisch - energetischen Aspekte sowie den modernen Raumansprüchen gerecht werden. Weiter soll das geplante Gebäude die Bedeutung als wichtige Einrichtung widerspiegeln und sich entsprechend präsentieren, um eine architektonisch – gestalterische hochwertige Lösung zu erhalten. Dazu ist auf eine gute städtebauliche und landschaftliche Einbindung in die Umgebung zu achten. Unter diesem Aspekt wurde von der IHK ein begrenzt offener Realisierungswettbewerb ausgelobt. Die Zielvorstellungen waren ein funktionales, für die Bildung zweckmäßiges und zukunftsorientiertes Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 3650 m².

Dem trägt die vom Preisgericht am 25.07.2014 mit dem 1. Preis ausgezeichnete Lösung des Büros Tusker - Ströhle, Stuttgart Rechnung. Das geplante langgestreckte, zweigeschossige Gebäude schmiegt sich in die von einer Kuppe leicht abfallende Landschaft sehr gut ein. Der Bau trennt den lärmintensiveren Werkstattbereich im Untergeschoss von Seminar-, Büro- und Elektrowerkstätten im oberen Geschoss. Der Werkstattbereich erhält eine natürliche Belichtung und einen separaten Eingang. Am oberen Eingang schließt sich ein für Veranstaltungen nutzbares Foyer an. Die Fassade soll aus weißem Metall erstellt werden. Der Entwurf betont die Landschaftskuppe und ist sehr funktional gestaltet. Er schafft im Innern durch das Treppenhaus eine schöne Verbindung zwischen Werkstätten und Seminarräumen. Das Gebäude stellt eine ökonomische Lösung dar, die den Vorstellungen des Bauherrn gerecht wird und eine flexible Nutzung zulässt.

Das Vorhaben berücksichtigt insgesamt die Aspekte der städtebaulichen Gestaltung und landschaftlichen Einbindung. Es erfüllt die Anforderungen an die Lage- / Standortqualität, der Verkehrsanbindung und der technischen Infrastruktur. Dies hier besonders auch im Hinblick auf den sensiblen Übergang in die freie Landschaft mit der Bedeutung des Weidenfeldtales als Frischluftleitbahn zwischen Aalen und Wasseraalengen.

Ein Nachweis für den Flächenbedarf gemäß der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs.2 BauGB“ vom 23.05.2013 ist hier nicht durchzuführen, da es sich bei der vorliegenden geplanten Fläche bzw. Nutzung um keine Wohnbau- oder Gewerbeflächenentwicklung handelt. Der geplante Neubau des IHK – Bildungszentrums steht als wichtige regionale und überregionale Bildungs - Einrichtung im öffentlichen Interesse und kann nicht aus den Maßstäben dieser Prüfung ermittelt werden. Auf die Alternativenprüfung in Kap. III wird verwiesen.

Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich, da das Plangebiet weiterhin über die westlich angrenzende Blezingerstraße erschlossen werden kann.

5.2 VERFAHREN DER 56. FNP-ÄNDERUNG „ZWISCHEN STIEWINGSTRASSE UND BLEZINGERSTRASSE“

Der Gemeinderat der Stadt Aalen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18. April 2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zwischen Stiewingstraße und Blezingerstraße“ (Plan Nr. 78-03) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Aalen-Wasseraalengen sowie für die zugehörige Änderung des Flächennutzungsplans (56. FNP-Änderung) gefasst. Nachdem der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist, erfolgt die FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange erfolgt gemeinsam im Rahmen der beiden Bauleitplanverfahren (FNP und B-Plan). Die Ausführungen und Ergebnisse zu den einzelnen betroffenen Belangen sind in ausführlicher Form im Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 78-03 und der 56. FNP-Änderung dargelegt. Daher erfolgt ein ausdrücklicher Verweis auf diese Unterlagen. Beide Bauleitplanverfahren liegen im öffentlichen Interesse.

Bezüglich der Einordnung in übergeordnete Planungsebenen wird auf die Ausführungen in Kap. 3.1 verwiesen.

Beschreibung des Planungsvorhabens

Die wesentliche Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsiedlung einer für die gesamte Region bedeutende Bildungseinrichtung. Das Bildungszentrum als Partner von großen und kleinen Unternehmen trägt Sorge dafür, dass die Versorgung mit qualifizierten und hochqualifizierten Mitarbeitern in verschiedenen Bereichen gewährleistet wird.

Ein Umbau oder Neubau am bestehenden Standort ist nicht möglich. Aus diesem Grund ist eine Verlegung bzw. ein Neubau des IHK-Bildungszentrums erforderlich. Eine umfassende Alternativenprüfung (siehe Kap. III) hat ergeben, dass kein angemessener alternativer Standort zur Verfügung steht. Meistens können die Flächen nicht erworben werden oder die bestehenden Synergien mit dem benachbarten Berufsschulzentrum können nicht gewährleistet werden.

Die seitherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Aalen weisen am Standort Flächen für die Landwirtschaft aus. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes in diesem Bereich stehen sich mehrere Belange gegenüber. Zum einen die Belange der Wirtschaft sowie die Belange der Bereitstellung von Arbeitsplätzen zum Anderen die Belange der Land- und Forstwirtschaft, sowie die Belange des Umweltschutzes. Diese Interessen sind im Rahmen der Abwägung sachgerecht zu bewerten. Diese Konfliktlage wurde erkannt, trotzdem muss aber die hohe Bedeutung des IHK Bildungszentrums für die Stadt Aalen und für die gesamte Region und eines möglichst optimalen und gut erreichbaren Standortes betont werden.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Kreisberufsschulzentrum mit Parkplätzen, das vom geplanten Baukörper durch eine Stromfreileitung räumlich getrennt wird. Um einen möglichst kompakten Siedlungskörper zu bewahren, soll das geplante Gebäude unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen zur Freileitung möglichst weit im Süden angeordnet werden. Dadurch können die nördlichen Flächen des Plangebietes frei von Bebauung gehalten werden. Dadurch und durch eine möglichst sensible landschaftliche Einbindung des Bauvorhabens wird der Bedeutung des Weidenfeldtals als Frischluftleitbahn zwischen Aalen und Wasseralfingen und dem Umgang mit der freien Landschaft Rechnung getragen.

Siehe hierzu auch Kap. I.5.1 Allgemeine Ziele und Rahmenbedingungen.

Einschätzung des Planungsvorhabens

Aus der Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung dient dieses Vorhaben einer wesentlichen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung. Die Stadt Aalen möchte hier die Aufgaben eines Mittelzentrums wahrnehmen und Flächen für eine Bildungseinrichtung mit Bedeutung für die gesamte Region zur Verfügung stellen. Die Konzentration gleich gerichteter Bildungseinrichtungen im regional gut erreichbaren Bereich zwischen Aalen und Wasseralfingen gehört als städtebauliche Zielsetzung in diesem Sinne zur Gestaltungsfreiheit der Gemeinde i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

Einen alternativen Standort besteht derzeit nicht (siehe Alternativenprüfung Kap. III). Dafür wurden alle grundsätzlich in Frage kommenden Standorte im Stadtgebiet untersucht. Bei der Umsetzung der Planung ist voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, die im Umweltbericht dargestellt sind. Die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter werden jedoch bewertet und im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt, sodass die im Rahmen der geplanten Sondergebietsausweisung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt zu erwarten sind. Untersucht wurden folgende Schutzgüter: Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgüter.

Durch die Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen werden laut Geschäftsbereich Landwirtschaft des Landratsamtes Ostalbkreis landwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt, da der Flächenentzug künftig zu keiner Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe führt.

Durch die Planung ist nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens in dem Bereich zu rechnen. Auch wenn es in Spitzenzeiten zu Überlastungen im Bereich des Plangebietes kommt, kann der Verkehr noch über die best. Straßenquerschnitte abgewickelt werden.

Im Rahmen der Abwägung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan sind die bereits angeführten verbindlichen Bestandteile des Bebauungsplanes von maßgeblicher Bedeu-

tung.

Stellungnahmen im Verfahren

Während der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, die auch im Hinblick auf die 56. FNP-Änderung relevant sind. Der Regionalverband stellt fest, dass hinsichtlich des Regionalplans 2010 keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen. Es wird jedoch angeregt, die Alternativenprüfung, die zur Entscheidung für diese Fläche geführt hat, in den Planungsunterlagen zur Verfügung zu stellen. Dieser Anregung wurde aufgegriffen. Die Alternativenprüfung ist in der Begründung zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung aufgeführt (Kap. III). Das Regierungspräsidium Stuttgart bittet in der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darum den Flächenbedarf analog der „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ darzulegen. Eine Flächenbedarfsrechnung auf Grundlage des Hinweispapieres ist jedoch aufgrund der Ausweisung eines Sondergebietes für eine Bildungseinrichtung nicht vorgesehen. Es wurde, wie auch vom Regionalverband angeregt, eine Alternativenprüfung dokumentiert (s. Kap. III). Auch das Landratsamt Ostalbkreis fordert eine nachvollziehbare Alternativenprüfung, hinsichtlich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Durch die Bebauung der Fläche werden Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes befürchtet sowie des Naturhaushaltes. Diese Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes ausführlich abgehandelt (s. Kap. II). Im Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, sodass die im Rahmen der geplanten Sondergebietsausweisung keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt zu erwarten sind. Die optische Trennung der Stadtbezirke Kernstadt und Wasseralfingen, kann im Wesentlichen aufrecht erhalten werden, da sich die Baufläche im Süden des Plangebietes befindet und im Norden planungsrechtlich eine Grünfläche gesichert wird.

Weitere Stellungnahmen betreffen eher die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Darstellungen und Flächenbilanz in der 56. FNP-Änderung "Zwischen Stiewingstraße und Blezingerstraße"

Die Übernahme der planerischen Konzeption gem. Bebauungsplan (mit Begründung und Umweltbericht) führt mit der Anpassung des Flächennutzungsplans im Bereich „Zwischen Stiewingstraße und Blezingerstraße“ (Plangebiet mit insgesamt ca. 1,38 ha) zu folgenden neuen Darstellungen (s. Bild 4.2: 56. FNP-Änderung / Entwurf vom 07.11.2014):

- Gepl. Sondergebiet Berufliches Schulzentrum ca. 1,11 ha
- Flächen für die Landwirtschaft ca. 0,27 ha

Zeichnerische Darstellung siehe Bild 4.2, Seite 6.

5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die westlich angrenzende Blezingerstraße, welche nordöstlich in die Kreisstraße K 3311 (Stiewingstraße) mündet. Die Stiewingstraße verbindet auf der westlichen Seite des Kochertales das Stadtzentrum von Aalen mit dem Ortsteil Wasseralfingen. Das Sondergebiet mit seinem geplanten Vorhaben kann ohne Einschränkungen über die Blezingerstraße angebunden werden. Nur im Bereich der geplanten Privaten Grünfläche ist eine Ein- und Ausfahrt nicht zulässig. Ausnahmen gelten für Feuerwehraufstellflächen bzw. Feuerwehrezufahrten.

Vorgesehen sind für das IHK – Bildungszentrum Zufahrten für die Anlieferung sowie für den im Bereich des Leitungsrechtes 1 (LR 1) vorgesehenen Parkplatz. Zufahrten von der Stiewingstraße aus, sind hinsichtlich der Topographie des Plangebiets sowie der verkehrlichen Situation nicht zulässig. Der Haupteingang ist zum Kreisberufsschulzentrum im Süden vorgesehen.

Entlang der Stiewingstraße besteht beidseitig ein Fuß- und Radweg, entlang der Blezingerstraße nur auf der Ostseite ein Fußweg. Vom IHK - Ausbildungszentrum ist ein Fußweg zur Stiewingstraße und damit auch eine Anbindung in Richtung Stadt und der Haltestelle des ÖPNV vorgesehen. Somit ist auch ein fußläufiger Anschluss des Plangebiets gewährleistet. Die technische Ver- und Entsorgung kann größtenteils über die bestehenden Leitungen und Kanäle erfolgen. Siehe dazu auch die Ausführungen unter Nr. I.7.0.

An der Stiewingstraße befindet sich südöstlich des Plangebiets die Bushaltestelle „Berufliches Schulzentrum K 3311“, welche die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewährleistet.

Alle Erschließungsanlagen für die vorgesehene Änderung des bestehenden Bebauungsplanes sind vorhanden und bedürfen grundsätzlich keiner Veränderung oder Anpassung an die neuen Planungserfordernisse.

5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die nachfolgend erläuterten und im Plan unter „A) Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan“ aufgeführten Bestimmungen werden durch das Kürzel „textl. Festsetzung Ziff. A...“ identifiziert, damit eine Verwechslung mit den unter Großbuchstabe „B) Satzung über baurechtsrechtliche Vorschriften zum Bebauungsplan“, die unter Kapitel 5.6 erläutert werden (Kürzel für Satzung über örtl. Bauvorschriften: Ziff. B...) ausgeschlossen ist.

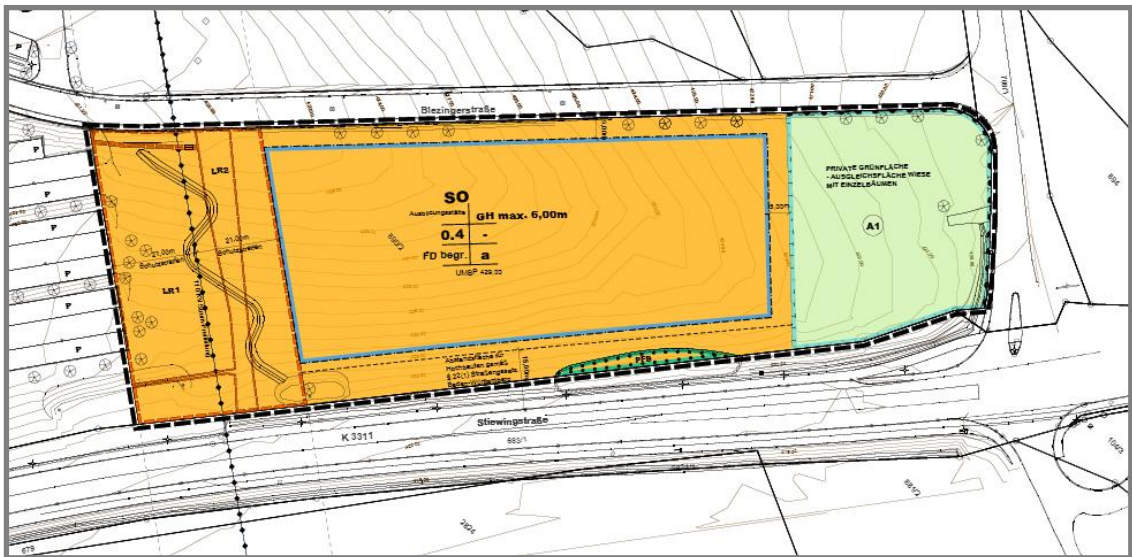


Bild 6: Bebauungsplan „Zwischen Stiewingstraße und Blezingerstraße“, Plan Nr. 78-03 (unmaßstäblich)

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO für eine Ausbildungsstätte festgesetzt. Es soll als Ausbildungsstätte den verschiedenen Raumbedürfnissen der Aus-, Fort- und Weiterbildung dienen. Entsprechend den Vorgaben des § 11 BauNVO sind im Sondergebiet als Nutzungen lediglich ein Bildungszentrum mit Seminarräumen, Werkstätten und Aufenthaltsräumen sowie Stellplätze und sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen zulässig. Damit kann die für Aalen und die Region bedeutende Einrichtung planungsrechtlich gesichert werden.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund deren unbefriedigender städtebaulichen Wirksamkeit nicht festgesetzt. Dafür sind zur Ergänzung im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zur Dachform/Dachneigung sowie zu Dachaufbauten (siehe unter Kap. 5.5) getroffen, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele im Plangebiet besser geeignet sind.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ziele ist im Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 6,00 m über dem unteren Maßbezugspunkt (UMBSP) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe wird dabei vom unteren Maßbezugspunkt bis zur Oberkante Wandabschluss / Attikaabschluss gemessen. Die maximale Gebäudehöhe kann mit den ggf. erforderlichen technischen Anlagen um bis zu 1,50 m Höhe überschritten werden. Dabei sind solche Anlagen jedoch aus gestalterischen Gründen um mindestens 1,50 m von der Außenkante abzurücken.

Die Grundflächenzahl ist mit einem Wert von 0,4 festgesetzt, wobei hinsichtlich der erforderlichen Nutzbarkeit als Bildungszentrum mit erforderlichen Parkplätzen, Anlieferungszonen und Aufenthaltsbereichen usw. die Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf. Damit soll den städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung getragen werden. Mit den vorgesehenen Grundflächenzahlen wird eine dem Standort und Nutzungszweck gerechte Dichte erreicht, die im Rahmen des gesetzlichen An-

spruchs auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt.

5.4.3 *Bauweise*

Im Hinblick auf die Nutzung als überregionale Ausbildungsstätte und der erforderlichen Größe des Bauwerks wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die im Rahmen einer offenen Bauweise eine Gebäudelänge von über 50 m zulässt. Dies entspricht auch den städtebaulichen Zielsetzungen für das Baugrundstück, die aufgrund der sensiblen Lage im Landschaftsraum und den Rahmenbedingungen für die Nutzung eher großflächig ist.

5.4.4 *Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen*

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind für eine flexible Nutzung und Erweiterung des Ausbildungszentrums großzügig ausgewiesen und werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei so ausgewiesen, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können. Unter Berücksichtigung des § 22 Abs.1 StrG BW hält die überbaubare Grundstücksfläche von der Kreisstraße innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze einen Abstand von über 15 m ein. Auf diese erforderlichen Abstandsflächen wird im Textteil unter Ziffer A.9 hingewiesen. Ansonsten beträgt der Abstand 21 m von der 110 kV Stromfreileitung, was der Breite des erforderlichen Schutzstreifens der Leitung entspricht. Zur Blezingerstraße sowie zur privaten Grünfläche hält die Baugrenze einen Abstand von ca. 5 m ein.

5.4.5 *Nebenanlagen*

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebiets sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO ausgeschlossen. Damit wird auch der qualitätvollen Gestaltung des Gesamtareals Rechnung getragen.

Technische Anlagen für die Energiegewinnung im Sinne von § 14 Abs.3 BauNVO sind hiervon nicht berührt.

5.4.6 *Flächen für Garagen und Stellplätze*

Offene Stellplätze sind nur zwischen der Blezingerstraße und der Linie der rückwärtigen Baugrenze auf die gesamte Länge des Sondergebiets zulässig. Grundsätzlich ist insbesondere die Fläche unter der Stromfreileitung (LR1) für die Nutzung als Stellplatzanlage vorgesehen. Im Zusammenhang mit den Stellplätzen des Kreisberufsschulzentrums ist dies sinnvoll. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind allerdings aus gestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind im Sondergebiet grundsätzlich zulässig, allerdings sind diese in die Freiflächen zu integrieren. Dabei ist die nicht überbaute obere Abschlussfläche mit mind. 60 cm Erdreich abzudecken und intensiv zu begrünen. Die dazugehörigen Vegetationsflächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Damit lässt sich eine gute Einbindung möglicher Tiefgaragen erreichen. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Stellplätze, Garagen, überdachte und offene Stellplätze sowie Tiefgaragen nicht zulässig.

5.4.7 *Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen*

Als Bezugspunkt für die Höhenlage des geplanten Gebäudes wird ein Unterer Maßbezugspunkt (UMBP) festgesetzt. Dieser dient als Orientierung für die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzusetzende Erdgeschoss-Fußbodenhöhe sowie als Maßbezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe. Mit der vorgesehenen Höhenlage fügt sich das Gebäude sehr gut in die bestehende topografische Situation ein.

Festsetzungen zu „Unterirdischen Stützbauwerken“ (Textteil Ziff. A.6) und für „Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung“ (Textteil Ziff. A.7) dienen der Regelung und Handhabung der sich an den Verkehrsflächen aus bautechnischen Gründen ergebenden Aspekte.

Bezüglich den Regelungen zum Anschluss an die Verkehrsflächen wird auf die Ausführungen in Kap. I.5.2 verwiesen.

Im Plangebiet sind Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen. Diese sind als Ausgleichsmaßnahme definiert (A 2) und müssen innerhalb des Sondergebiets bzw. der Privaten Grünfläche gemäß ihrer erforderlichen Größe hergestellt werden. Dazu wird auch auf die weiteren Ausführungen in Kap. I.5.4 und I.7.0 verwiesen.

Durch das Plangebiet verläuft im südlichen Bereich eine 110 kV-Stromfreileitung mit Schutzstreifen der EnBW ODR AG, die durch ein entsprechendes Leitungsrecht (LR 1) gesichert wird. Der Schutzstreifen beträgt aufgrund der aktuellen Richtlinien des Stromversorgers jeweils 21 m von

der Leitungssachse. Innerhalb dieses Leitungsrechtes 1 (LR 1) ist auch eine Ersatztrasse für die bestehende Mulde für Oberflächenwasser des Ostalbkreises zulässig. Diese wird in Abstimmung mit der Detailplanung des Vorhabens der IHK festgelegt. Von Westen her verlaufen zudem mehrere Erdkabel der Träger der Stromversorgung durch das Plangebiet. Diese sind zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Stromversorgung und zur Haltung und Unterhaltung ebenfalls mit einem Leitungsrecht (LR 2) gesichert. Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

Innerhalb des Sondergebiets muss hinsichtlich der möglichen Immissionen durch die Nutzung als Ausbildungsstätte mit Werkstätten usw. durch geeignete Maßnahmen gewährleistet sein, dass in ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.

Hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen wird auf die Kap. I.5.5 und I.6.3 sowie auch auf die Ausführungen im Umweltbericht (Kap. II.) verwiesen.

5.5 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene landschaftliche Einbindung des neuen überbetrieblichen Bildungszentrums.

Dabei sind folgende Aspekte in die Planung eingeflossen:

- Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse.
- Gute landschaftliche Einbindung der geplanten Siedlungsflächen mit Entwicklung landschaftstypischer Strukturelemente wie Baumreihen, extensive Wiesenflächen usw.
- Ausgleichsflächen soweit wie möglich innerhalb des Plangebiets bzw. im Planungsraum.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine intensive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Erdschicht abzudecken und intensiv, d.h. mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten (Textteil Ziff. A.5.3).
- Innerhalb des Sondergebiets SO bzw. der privaten Grünfläche sind die für die Rückhaltung / Versickerung erforderlichen Anlagen herzustellen bzw. zu erhalten. Die Ableitung des Droselabflusses sowie der Überlauf erfolgen über den angrenzenden Wassergraben zum Weidenfeldbach. Die erforderlichen Anlagen für die Rückhaltung / Versickerung sind mit dem gemäß der örtlichen Bauvorschrift B.4 zu berechnenden Puffervolumen im Bereich des Sondergebiets bzw. der privaten Grünfläche herzustellen. Die Regenrückhaltebecken sind einzugrünen und mit einheimischen standortgerechten Strauchgruppen und geeigneten Hochstauden zu bepflanzen. Dabei sind zu verwenden:

Im wechselfeuchten Bereich Bäume der Arten z.B. Schwarz-Erle, Salweide und Silberweide, Sträucher der Arten z.B. Fahlweide, Pfaffenhütchen, Schneeball, Korbweide usw., im oberen Einstaubereich Gehölze entsprechend den Festsetzungen im Textteil Ziffer A.14 Abs.1 bzw. A.15.

- Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen. Dabei sind im Sondergebiet SO für jeweils 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum sowie innerhalb der Privaten Grünfläche 7 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Arten sind vorzusehen z.B.

a) großkronige Bäume:

Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Buche, Obstbaumhochstämme

b) kleinkronige Bäume:

Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Obstbäume

Die erforderlichen Bäume sind mit Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (Obstbäume 10/12 cm) zu pflanzen. Pro Baum sind mind. 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen (Textteil Ziff. A.14).

- Die Private Grünfläche ist als Grün- und Ausgleichsfläche am nördlichen Gebietsrand festgesetzt. Die bestehende Wiese ist als Magerwiese zu extensivieren und weiter zu entwickeln. Dabei ist eine Saatgutmischung mit typischen Pflanzen eines Magerrasens regionaler Her-

kunft einzubringen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin 1.7.)

Weiter sind innerhalb dieser Fläche im Rahmen der Freiraumgestaltung für die geplante Bebauung im Sondergebiet mindestens 7 Laubbäume gemäß der Festsetzung im Textteil unter Ziffer A.14 Abs.1 anzupflanzen.

Auf der Fläche ist auch die Herstellung der erforderlichen Anlagen für die Rückhaltung / Versickerung gemäß den Festsetzungen im Textteil unter Ziffer A.10 i.V.m. A.11.2 zulässig.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist für die geplante Fläche auf eine Dauer von 5 Jahren zu gewährleisten.

- Flachdächer sind mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude, aber nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Eingangsvorbauten, Glasdächer usw. (Textteil Ziff. B.1.2). Energieanlagen im Sinne von § 50 Abs.1 Anhang Nr. 3c u. d LBO und besondere betriebliche Einrichtungen, Belichtungselemente, Terrassen sowie notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten bleiben davon unberührt.
- Offene Stellplätze, Tiefgaragen-, Stellplatz- und Feuerwehrzufahrten sowie sonstige Stauräume und Hofflächen dürfen höchstens auf 75 % der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterterrassen) herzustellen (Textteil Ziff. B.2.1).
- Stellplatzanlagen sind mit Bäumen (Arten siehe Textteil Ziff. A.15 Abs. 1) zu überstellen. Je vier Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm und mind. 10 m² unversiegeltem Wurzelbereich (Pflanzbeet) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Textteil Ziff. B.2.2).

Die aufgeführten Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen sind in der Planung integriert. Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird auf das bestehende Stadt- und Landschaftsbild eingegangen und neben den stadtgestalterischen Aspekten werden auch die naturräumlichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen so weit als möglich berücksichtigt.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil sowie auf die Darstellung der Umweltauswirkungen unter Ziffer II.2.2. bis II.2.4 und Tab.1, Seite 33 hingewiesen.

5.6 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

Mit der Satzung werden insbesondere gestalterische Festsetzungen getroffen, die die städtebaulichen Gesichtspunkte und Rahmenbedingungen der Neubebauung im Zusammenhang mit der Umgebung berücksichtigen.

Deshalb wird durch eine den Bebauungsplan „Zwischen Stiewingstraße und Blezingerstraße“, Plan Nr. 78-03 ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO), eine Rechtsgrundlage zur Behandlung von gestalterischen Anforderungen geschaffen (Rechtsgrundlagen für die einzelnen Festsetzungen vgl. die Angaben bei den jeweiligen textlichen Festsetzungen).

5.6.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ausschließlich Flachdächer zulässig. Dies entspricht auch den gestalterischen Aspekten für eine Einfügung in die Umgebung sowie auch den energetischen Anforderungen hinsichtlich Gebäudehülle (A/V-Verhältnis) usw. (Textteil Ziff. B.1.1)

5.6.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Die im Plangebiet zulässigen Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Dabei ist eine Substratdicke von mind. 10 cm vorzusehen. Damit kann eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen und sie trägt auch zur Minimierung der Defizite bei den Schutzgütern Klima und Wasser bei. Diese Festsetzung gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude, aber nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Eingangsvorbauten, Terrassen und Glasdächer. Energieanlagen im Sinne von § 50 Abs.1 Anhang Nr.3c u. d LBO und besondere betriebliche Einrichtungen, wie z.B. notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten bleiben davon unberührt. (Textteil Ziff.B.1.2).

5.6.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen, mit Ausnahmen für thermische Solarkollektoren zur Wasseraufbereitung sowie für Photovoltaikmodule, nicht zulässig. Für technische Aufbauten sind die Festsetzungen unter Textteil Ziff. A.1.4 zu beachten. Sofern technische Aufbauten errichtet werden, sind diese vollständig einzuhausen.

5.6.4 Gestaltung von unbebauten Flächen

Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen

Zur Vermeidung bzw. Verringerung des Oberflächenwasserabflusses sowie zur Verringerung des ggf. erforderlichen Zisternenvolumens ist es zweckmäßig, den zulässigen Versiegelungsgrad befestigter Flächen und Wege zu beschränken. Daher dürfen unbebaute Flächen für offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrezufahrten sowie sonstige Stauräume und Hofflächen auf höchstens 75% der Fläche versiegelt werden. Außerdem sind diese Anlagen in wasserdurchlässiger Bauweise wie z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen herzustellen.

Bäume in Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen erzeugen teilversiegelte Flächen, die aus gestalterischen, aber auch aus kleinklimatischen Gründen durch Anpflanzung von Bäumen sinnvoll gegliedert und überstellt werden sollen. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass je vier Stellplätze ein einheimischer Baum zu pflanzen und zu unterhalten ist. Diese Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm und mind. 10 m² unversiegeltem Wurzelbereich (Pflanzbeet) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen (Textteil Ziff. B.3.2).

5.6.5 Regenwasserbehandlung

Zur Regenwasserbehandlung sind die gering verschmutzten Niederschlagswasser der Dachflächen durch geeignete Maßnahmen zu versickern, zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gelten z.B. die Begrünung von Dächern bis 15 Grad Neigung, für nicht begrünte Dachflächen z.B. selbstentleerende Retentionszisternen, Versickerungsmulden und Regenwasserteiche. Das Fassungsvermögen des Rückhalterumes oberhalb der gedrosselten Ableitung ist mit 25 l pro m² angeschlossener versiegelter Dachfläche anzusetzen. Die Drosselung erfolgt auf eine Wassermenge von 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossener Dachfläche. Die Entwässerung der Dachflächen darf im Plangebiet nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Der gedrosselte Überlauf der Pufferbehälter muss in den nördlich vorbeiführenden Weidenfeldbach geleitet werden. Dazu können die vorhandenen Wassergräben entlang der Stiewingstraße benutzt werden. Zusätzliches Zisternenvolumen zum Auffangen und Speichern von Regenwasser für die Verwendung als Gieß- oder Brauchwasser ist möglich. Dränagen dürfen im gesamten Plangebiet nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Kellergeschosse sollten deshalb unbedingt wasserundurchlässig ausgebildet werden (Textteil Ziff. B.4).

5.6.6 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Solche Leitungsführungen entsprechen im städtischen Raum heute nicht mehr dem Stand der Technik. (Textteil Ziff. B.3).

5.7 STÄDTEBAULICHE DATEN

FLÄCHENBILANZ	RECHTSVERBINDL. BPL		PLANUNG	
	m ²	%	m ²	%
GESAMTFLÄCHE (brutto)	13.822	100%	13.822	100%
SO-FLÄCHE GRZ 0,4	2.570	19%	11.128	81%
davon zulässig Grundfläche nach §19(1)BauNVO	1.028	7%	4.451	32%
davon zulässig Grundfläche nach festgesetztem Baufenster	0	0%	6.037	44%
davon zulässige Grundfläche nach §19(4)BauNVO	nicht definiert		6.677	48%
davon zulässige Geschossfläche nach §20(1)BauNVO	4.112	30%	nicht definiert	
davon Pflanzbindungen	0	0%	131	1%
davon Einzelbäume mit Pflanzgebot	9		28	
PRIVATE GRÜNFLÄCHE	11.252	81%	2.694	19%
davon Pflanzbindungen	131	1%	0	0%
davon Maßnahmenflächen	6.490	47%	2.694	19%
davon Einzelbäume mit Pflanzgebot	10		7	

Das grundsätzliche städtebauliche Ziel einer nachhaltigen Flächennutzung im Sinne der Vorgaben des BauGB zeigt die folgende Flächenbilanz für das Plangebiet. Die Veränderungen zwischen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und den hier vorgesehenen Änderungen werden dargestellt und schaffen damit einen Überblick über die Veränderungen.

Die Tabelle zeigt, dass sich die Baugebietsfläche um ca. 0,86 ha vergrößert, dabei ergibt sich eine um ca. 3.400 m² größere zulässige Grundfläche für die vorgesehene bauliche Entwicklung der Fläche.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer II. der Begründung verwiesen.

6.1 BESTANDSBEWERTUNG

Der Planungsraum gehört naturräumlich zum Schwäbischen Keuper-Lias-Land und dort zum östlichen Albvorland. Von Natur aus würde hier ein Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald wachsen. Diese sind durch die bestandsprägenden Baumarten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weiß-Tanne (*Abies alba*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Eschen (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und die Gewöhnliche Fichte (*Picea abies*) gekennzeichnet.

Das bisher im Rahmen des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als Sondergebiet sowie insbesondere das als Private Grünfläche ausgewiesene Plangebiet wurde bisher größtenteils landwirtschaftlich als intensive Grünlandfläche bewirtschaftet. Die Artenzusammensetzung des Grünlandes weist auf die meist intensive Nutzung hin. In der Flurbilanz ist die Fläche der Vorangstufe II zugeordnet. Entlang der Blezingerstraße befinden sich einige Eichen als einreihige, allerdings lückige Allee-bäume. Weiterhin wurde auf der Fläche eine Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung gepflanzt. Diese wurde im Vorgriff auf die vorliegende Planung im Winter 2013/14 entfernt und in die Streuobstbestände des Schloßgutes Hohenroden verpflanzt. Da dadurch jedoch keine zusammenhängenden Streuobstwiesen neu entstanden sind, können diese Bäume bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht als Erhaltung eingerechnet werden.

Am östlichen Rand des Plangebiets besteht ein gut ausgebildetes Feldgehölz, das sich aus Erlen, Kirschen, Weißdorn und Hartriegel zusammensetzt und einigen Vogelarten als Brut- und Nahrungshabitat dient. Ferner befindet sich im Süden der Fläche ein künstlicher Wasserlauf mit Retentionsteich, der nur unregelmäßig Wasser führt und dadurch nicht naturnah gestaltet ist. Nur im Bereich des Retentionsteiches hat es auch schwankende Wasserstände, die dazu beitragen, dass im Uferbereich verschiedene standorttypische Hochstauden sowie eine Erle wachsen.

Die Neuausweisung des Sondergebiets betrifft also zusammenfassend meist intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland. Dabei sind ca. 1,15 ha Fläche betroffen. Der Geltungsbereich orientiert sich im Wesentlichen an den Grundstücken zwischen der Stiewing- und der Blezingerstraße. Rand- und Restflächen sollen zum Ausgleich herangezogen werden. Weitere Ausführungen zur Bestandssituation siehe unter Kap. I.4.0 und II.3.0. Der Bestand wurde aufgenommen und entsprechend der Biotopwert-Tabellen bilanziert.

6.2 KONFLIKTANALYSE

6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Planung gehen ca. 1,15 ha Fläche verloren, die größtenteils noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt wurden.

Die Fläche des Plangebiets befindet sich jedoch bereits im Eigentum des Landkreises. Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die größtenteils erforderliche Herausnahme dieser Fläche aus der landwirtschaftlichen Produktion kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist. Unter diesem Aspekt sind die Belange der Landwirtschaft gegenüber den Belangen des dringend erforderlichen Neubaus des IHK-Bildungszentrums hier zurück zu stellen. Auf eine Bereitstellung landwirtschaftlicher Ersatzflächen für die entfallenden Feldfluren kann unter diesen Voraussetzungen verzichtet werden. Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an.

Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen wurden auf ein Minimum reduziert. Die Eingrünung entlang dem nördlichen Rand des Gebiets stellt dabei ein Mindestmaß für die landschaftliche Einbindung dar. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in der Umgebung kann es zu Geruchsbelästigungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß nicht überschreiten. Die Funktion landwirtschaftlicher Drainageleitungen wird nicht eingeschränkt.

Aufgrund des Flächenverlustes sind die Belange der Landwirtschaft zwar grundsätzlich beeinträchtigt, der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jedoch unter den gegebenen Randbedingungen insgesamt als gering einzustufen.

6.2.2 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung berücksichtigt. Das geplante Sondergebiet wird über den bereits bestehenden Anschluss angebunden. Änderungen an den Verkehrsbeziehungen sind nicht vorgesehen. Der Kreuzungsbereich Stiewingstraße / Blezingerstraße ist aktuell verkehrlich zwar sehr stark frequentiert (ca. 17.000 Fahrzeuge / Tag) und zu Stoßzeiten teilweise überlastet. Der Verkehr kann aber über den bestehenden Querschnitt der Stiewingstraße abgewickelt werden. Die Blezingerstraße ist dagegen verkehrlich kaum belastet. Die Nutzung als überbetriebliches Bildungszentrum wird die Situation zwar nicht verbessern, aber die Mehrbelastung kann vom Knotenpunkt noch aufgenommen werden, ohne dass sofortige planerische Maßnahmen nötig werden.

Der landwirtschaftliche Verkehr wird nicht beeinträchtigt. Für Spaziergänger und Radfahrer ergeben sich ebenfalls keine Veränderungen. Der Fuß- und Radweg der den Stadtteil Westheim mit dem Stadtgebiet von Aalen verbindet bleibt bestehen.

Die Anbindung des Baugebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die an der Stiewingstraße gelegene Bushaltestelle südlich des Plangebiets.

6.2.3 SONSTIGES

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altablagerungen vorhanden.

Lärmimmissionen wirken auf die geplante Fläche bzw. auf das Sondergebiet ein. Dies insbesondere durch den Verkehr auf der Stiewingstraße. Bei einer Verkehrsstärke DTV von ungefähr 16.000 Fahrzeugen pro Tag und den sonstigen Rahmenbedingungen kann im Bereich des zur Stiewingstraße liegenden Baufensters von einem Mittelungspegel L_m von ca. 65 dB(A) ausgegangen werden. Unter diesem Aspekt ist in ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen darauf zu achten, dass ein Innenschallpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Eine entsprechende Festsetzung ist im Textteil unter Ziffer A. 13 definiert.

Sonstige Belange sind von der Planung nicht berührt.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange 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:

- Planung des Sondergebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Sondergebiets unter Berücksichtigung der vorgegebenen Planungsziele und der vorhandenen und umliegenden Strukturen,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch eine flächensparende Entwicklung des Gebiets,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen,
- Eingrünung und landschaftliche Einfügung des Erweiterungsgebiets durch entsprechend festgesetzte Maßnahmen,
- weitere Maßnahmen siehe im Umweltbericht unter Ziffer II.5.0.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Durch die vorgesehenen Festsetzungen ist im Zusammenhang mit den herzustellenden Ausgleichsmaßnahmen das überschüssige Dachflächenwasser aus dem Sondergebiet in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken einzuleiten. Grundsätzlich sind die Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Aufbau zu gestalten. Aufgrund von Belichtungsöffnungen und technischen Einrichtungen sind jedoch teilweise Einschränkungen der Rückhaltung durch Dachbegrünungen zu erwarten. Insgesamt kann dadurch jedoch ein hoher Prozentsatz der im Plangebiet versiegelten Flächen über die geplanten Regenrückhaltungen gepuffert und dann direkt in den nördlich vorbeiführenden Weidenfeldbach eingeleitet werden. Damit kann ein wichtiger Beitrag zur Entlastung des Schmutzwasser - Kanalnetzes geleistet werden.

Im Plangebiet sind teilweise Drainageleitungen vorhanden, die aber überwiegend durch die Bebauung außer Funktion gesetzt werden. Bei Bedarf sind geöffnete Drainageleitungen zu fassen. Sollten bei der Baumaßnahme dennoch Drainagehauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Aalen ist das Plangebiet enthalten. Das Schmutzwasser ist an die bestehende Kanalisation an der Stiewingstraße anzuschließen. Der Anschlusschacht befindet sich ca. 35 m nördlich der Einmündung der Blezingerstraße und muss noch um ca. 110 m bis zum geplanten Sondergebiet verlängert werden. Ansonsten sind Kanalauswechslungen oder Umverlegungen unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Wasserleitungsnetz der Stadt erfolgen. Dies gilt auch für die Versorgung mit Gas, Strom und für die Verkabelungen mit Fernmeldeeinrichtungen. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

8.0 KOSTEN, FOLGEVERFAHREN

Durch die Bebauungsplan – Änderung werden keine neuen Erschließungsanlagen hergestellt. Daher entstehen der Stadt Aalen keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

II UMWELTBERICHT

1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Schaffung einer Sondergebietsfläche (SO) für die Ausbildungsstätte der IHK. Dadurch sollen die verschiedenen Raumbedürfnisse der beruflichen Aus-, Weiter- und Fortbildung für die Region Ostwürttemberg erfüllt werden.
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	IHK Schulungs- und Bildungszentrum mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,00 m über dem UMBP und einer Grundflächenzahl von 0,4.
Erschließung	Anbindung über die Blezingerstraße .
Flächeninanspruchnahme	ca. 1,38 ha (brutto), davon: ca. 1,11 ha Sondergebietsflächen = 80,5 % ca. 0,27 ha Grün- und Ausgleichsflächen = 19,5 % dauerhaft versiegelte Fläche gesamt (Gebäude, Erschließung, Verkehr): ca. 0,78 ha entspricht 56,5 %

2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN

Allgemein	Die im Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) genannten Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz § 1a BauGB sind bei den Planungen zu berücksichtigen. Durch die Planung soll keine wesentliche Verschlechterung bzgl. der Umweltbelastungen entstehen.
Regionalplan Region Ostwürttemberg	Ziffer 1.2 (N) Nach dem Landesentwicklungsplan ist die Region Ostwürttemberg in ihrer Entwicklung unter anderem so zu fördern, dass der Leistungsaustausch innerhalb der Region und mit anderen für ihre Entwicklung bedeutsamen Räumen im Land verstärkt wird und sie am allgemeinen sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Fortschritt im Lande teilnimmt. Ziffer 1.3 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen, die Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen, die Erholungseignung und die gegenwärtig zufriedenstellenden Umweltbedingungen sind zu erhalten bzw. zu verbessern. Große ökologisch noch weitgehend intakte, noch nicht verlärmte Freiräume in den ländlich strukturierten Gebieten und in den Erholungsräumen der Region sind zu erhalten. Ziffer 1.4 (G) Alle Teile der Region sollen die verbesserten regionalen Standortvoraussetzungen dazu nutzen, zusätzliche Arbeitsplätze im industriell-gewerblichen, insbesondere aber im Dienstleistungsbereich zu schaffen, um so möglichst allen Bürgern der Region, insbesondere auch den besonders gut ausgebildeten Arbeitskräften und Jugendlichen, eine ausreichende Anzahl von Arbeitsplätzen und attraktiven beruflichen Aufstiegsmöglichkeiten innerhalb der Region zu bieten. Hierzu müssen in der Region ausreichend große Siedlungsflächen für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen bereitgestellt werden. Ziffer 2.1.2.1 (Z) Die vier Mittelzentren der Region haben außerdem die Aufgabe, neben der Grundversorgung für ihren Nahbereich und den gehobenen und spezialisierten Bedarf an Gütern und Dienstleistungen für ihren Mittelbereich auch alle Teile der Region, in funktionaler Abstimmung miteinander, ausgewogen mit Gütern und

	<p>Dienstleistungen des hochspezialisierten Bedarfs (oberzentrale Einrichtungen) zu versorgen.</p> <p>Ziffer 2.5.1 (G) Die gewerbliche Wirtschaft ist in ihrer räumlichen und sektoralen Struktur so zu entwickeln, dass ein möglichst ausgewogenes Wirtschaftswachstum in allen Teilen der Region Ostwürttemberg erreicht wird und für die Bevölkerung vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen erhalten oder geschaffen werden. Insbesondere soll das Defizit an Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich abgebaut werden.</p> <p>Ziffer 3.0.1 (G) Die reizvolle, noch weitgehend intakte Natur- und Kulturlandschaft der Region mit ihren vielfältigen Erholungsgebieten und ihren umfangreichen Wasservorkommen ist durch ein regionales Netz zusammenhängender Freiräume und Schutzgebiete dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Dazu werden u.a. auch schutzbedürftige Bereiche für bestimmte Landschaftsfunktionen ausgewiesen.</p> <p>Ziffer 3.2.2.2 (G) Bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen sind bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch zu nehmen, sofern sie nicht für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind.</p>
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der VG Aalen-Essingen-Hüttlingen	<p>Ziffer 1.5: Der Freiraum zwischen Aalen und Wasseraalflingen als Verbindung zwischen dem Stadtwald im Rohrwang (Welland) und dem Alaufstieg des Brauenbergs (Härtfeld) muss großräumig erhalten werden. Der Talgrund des Kochertals ist soweit wie möglich mit einzubeziehen. Konflikte mit der Flächennutzungsplanung ergeben sich hier bezüglich der geplanten Erweiterungsflächen für das Berufliche Schulzentrum.</p> <p>Ziffer 2.6.1.1.1: Für große Teile der Kernstadt muss die direkt angrenzende freie Landschaft einen nicht immer ausreichenden Ersatz für innerstädtische Grünflächen bieten. Die Erhaltung solcher Bereiche, z.B. der Bachtäler ist wichtig, da fast nur noch dort größere zusammenhängende Freiräume in Siedlungsnähe existieren, in denen übergeordnete Grünflächen realisierbar sind.</p> <p>Ziffer 6.18: Bei dem verdichteten Siedlungsbereich und topographisch bewegten Gelände kommt den Grünflächen, Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen besondere Bedeutung zu. Sie stellen nicht nur ein wichtiges städtebauliches Gliederungs- und Gestaltungselement dar, sondern sie erfüllen unmittelbar stadtnahe Freizeit- und Erholungsfunktionen; darüber hinaus erfüllen sie aufgrund der Nähe von Industriebetrieben eine wichtige ökologische Ausgleichsfunktion.</p> <p>Um zukünftige Entwicklungen im Bereich des Beruflichen Schulzentrums, einschließlich IHK-Bildungszentrum, offenzuhalten, werden im Weidenfeld ca. 6,6 ha zusätzliche Sondergebietsflächen (SO-B) ausgewiesen.</p>
Schutzgebiete	Es befinden sich keine Schutzgebiete innerhalb des Planungsgebiets.
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	Keine vorhanden.
Sonstige geschützte Bereiche	Innerhalb des Plangebiets sind keine nach § 32 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden. Nördlich des Plangebiets befinden sich die Biotopstrukturen Nr. 171261360276, Nr. 171261360277 „Sumpf I und II im Schnepfenteich“ und Nr. 271261366046 „Altholz SO Affalterried“.
Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine vorhanden.

3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)

3.1 ARTENSCHUTZ

Die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans ist mit Eingriffen in Grünlandflächen sowie in die Strukturen wie Graben, Teich und Feldgehölz an den Grundstücksgrenzen verbunden, die potenziell von FFH-Arten (Anhang IV) und heimischen Brutvögeln als Habitate genutzt werden könnten.

Die Untersuchung von Realnutzung und Habitatstrukturen ergab jedoch, dass nicht mit dem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gerechnet werden muss.

Im Rahmen der Brutvogelerfassung konnten im erweiterten Untersuchungsgebiet 25 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen jedoch lediglich sieben potenziell durch das Bauvorhaben durch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände betroffen sein können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde das Feldgehölz an der Böschung zur Stiewingstraße von der Mönchsgrasmücke als Brutplatz genutzt. Je ein Brutrevier des Feldsperlings, der Goldammer, der Wacholderdrossel und des Zaunkönigs sind potenziell durch Störungen beeinträchtigt. Die Wiesen im Geltungsbereich sowie die angrenzenden Wiesenflächen wurden vor allem vom Feldsperling, von der Goldammer, dem Star und der Rabenkrähe als Brutplatznahes Nahrungsrevier genutzt. Um Verbotstatbestände zu vermeiden ist es daher notwendig Rodungsarbeiten zur Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen und Störungen durch den Baubetrieb räumlich zu begrenzen. Um das Baugebiet als Brut- und Nahrungsrevier für die betroffenen Arten attraktiv zu gestalten und so mittel- bis langfristige Negativentwicklungen zu vermeiden ist das Baugebiet ausreichend zu durchgrünen bzw. eine Ortsrandeingrünung zu entwickeln.

Werden die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt, ist die Umsetzung des Bebauungsplans nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet, Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

3.2 SCHUTZGÜTER

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Vorbemerkungen	Siehe dazu auch die Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter in Tabelle 1, Seite 33.	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	<p>Keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Plangebiet vorhanden, im Umgriff befinden sich einige geschützte Biotope.</p> <p>Plangebiet wird als intensive Wirtschaftswiese und als Streuobstwiese (meist jüngerer Bestand, kein Totholz, wenige Höhlen) genutzt; im südlichen Teil des Plangebiets verläuft ein Graben mit begleitender Hochstaudenflur an den sich ein kleiner Retentionsteich mit Gehölzen und Staudenflur anschließt; an der östlichen Böschung besteht ein älteres, gut strukturiertes Feldgehölz, welches als Nahrungs- und Bruthabitat für verschiedene Vogelarten dient.</p>	<p>Zum vorliegenden Bebauungsplan – Verfahren wurde vom Büro Ökologie-Planung-Forschung Güthler, Ludwigsburg eine faunistische Untersuchung der Tiergruppe Vögel mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Habitatpotenzialanalyse durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht eingearbeitet sind.</p> <p>Im Bereich der geplanten Neuausweisung sind unterschiedliche Vegetationstypen von geringwertig bis hochwertig vorhanden. Es treten jedoch keine seltenen oder geschützten Pflanzenarten auf; Geringwertig: Wirtschaftswiese, Abwassergraben; Mittelwertig: Retentionsteich, Streuobstwiese; Mittel- bis hochwertig: Feldgehölz an der östlichen Böschung;</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
	<p>Lebensraum für Vögel, Säugetiere und sonstige Arten;</p> <p>Artenschutzrechtlich ist insbesondere die Mönchsgrasmücke mit ihrem Brut-habitat im Feldgehölz erheblich betroffen. Weitere Vogelarten sind in Bezug auf ihre Nahrungshabitate von der Planung betroffen.</p>	<p>Das Planungsgebiet stellt für die meisten Tierarten keinen relevanten Lebens-raum dar. Fledermäuse und andere ge-fährdete Säugetiere, Reptilien, Amphi-bien, Insekten und Weichtiere kommen im Gebiet nicht vor. Für einige Vogelarten, besonders die Mönchsgrasmücke, den Feldsperling, die Goldammer, die Wacholderdrossel, die Rabenkrähe, den Star, den Waldaubsänger und den Zaunkönig, ist das Plangebiet aber ein Brutplatz (Feldgehölz an der Stiewing-straße) bzw. ein brutplatznahes Nah-rungsrevier.</p> <p>Aufgrund der Vorbelastungen sind je-doch unter Berücksichtigung von einfa-chen Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten.</p>
Boden	<p>Wertigkeit der Bodenfunktionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort für Kulturpflanzen: 0 - Natürl. Bodenfruchtbarkeit: 2 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 1 - Filter und Puffer: 2 <p>die digitale Flurbilanz benennt die land-wirtschaftlichen Flächen als Vorrangflä-chen Zone II.</p> <p>Altlasten bzw. Altablagerungen sind nicht bekannt.</p>	<p>Insgesamt mittlere Qualität des Bodens; Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung;</p> <p>alle Böden besitzen unabhängig von ih-rer Art und Ausbildung wichtige und un-ersetzbare Funktionen im Naturhaus-halt;</p> <p>Boden ist nicht vermehrbar;</p> <p>insgesamt Bodeneingriffe auf maximal ca. 0,86 ha Fläche geplant;</p> <p>zentrale Funktionen des Bodens</p> <p>generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung;</p> <p>insgesamt hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchti-gungen durch Verlust von Boden sind zu erwarten;</p> <p>insgesamt erhebliche Beeinträchtigun-gen zu erwarten.</p>
Wasser	<p><i>Oberflächenwasser</i></p> <p>Ein Oberflächengewässer ist im Plange-biet in Form eines Retentionsteiches vorhanden, welcher aber nur periodisch Wasser führt; nordwestlich grenzt das Kochertal mit Flusslauf und kleineren Zu-flüssen wie dem nördlich der Blezinger-straße bestehenden Weidenfeldbach an.</p> <p><i>Grundwasser</i></p> <p>Untersuchungsraum gehört zur hydro-geologischen Einheit Opalinuston, der als Grundwassergeringleiter einzustufen ist, meist nur geringer Schichten- bzw. Sickerwasseranfall.</p>	<p>Aufgrund der Abstände und Nutzungen nur sehr geringe Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen bzw. durch angrenzende Siedlungsflächen; Drainageleitungen sind in ihrer Funktion zu erhalten.</p> <p>Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist gering einzuschätzen, da ausrei-chende Deckschichten mit ausreichen-der Filterwirkung vorhanden sind;</p> <p>durch die Planung erhält das Grund-wasser weniger Zufluss, der Grundwas-serspiegel kann dadurch sinken;</p> <p>Neuversiegelung von ca. 0,78 ha Flä-che;</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Wasser (Fortsetzung)		Insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes; Flächenversiegelung schafft jedoch grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigungen; insgesamt wenig erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.
Luft	Ungehinderte Durchlüftung des Plangebiets aufgrund der Lage am nördlichen Stadtrand von Aalen. Im Westen grenzt die freie Landschaft an, im Osten das Kochertal mit Fließgewässer. Nördlich befindet sich der Teilort Westheim mit lockerer Wohnbebauung, südlich besteht das Kreisberufsschulzentrum.	Empfindlichkeit der Luftqualität gegeben, da Kaltluftproduktionsflächen wegfallen und die Funktion als Leitbahn teilweise eingeschränkt wird; von einer geringen Zunahme des Verkehrs im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen ist auszugehen; geringe Emissionen durch Bautätigkeiten bei der Erschließung (Staub), durch Heizungsanlagen und Verkehr (Luftschadstoffe); insgesamt erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts.
Klima	Klimawerte: Jahresmitteltemperatur 9,9 °C, Niederschläge ca. 800 mm p.a.; Plangebiet liegt innerhalb eines für die Stadt Aalen bedeutsamen lokalen Freiraumsystems zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Wasseralfingen; aufgrund der Geländeneigung mittlere bis hohe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion; östlich angrenzendes Kochertal als Kaltluftabflussbahn einzustufen, welche eine hohe Siedlungsrelevanz hat.	Klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der topographischen Situation sowie der Lage im Freiraumsystem von Aalen und seinen Ortsteilen; Kaltluftgefährdung hoch, aufgrund der Lage am flachen Hang und der Nähe zur Kaltluftleitbahn; klimaökologisch wirksame Luftaustauschprozesse im Nahbereich des Plangebietes teilweise beeinträchtigt, da eine Kaltluftproduktionsfläche entfällt; insgesamt erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.
Landschaftsbild und Erholung	<i>Landschaftsbild</i> Bestehende Freifläche liegt zwischen den Siedlungsrandern von Aalen und Wasseralfingen (Westheim). Siedlungskörper sind zu beiden Seiten nur schwach eingegrünt; durch das Plangebiet verläuft eine 110 KV Stromfreileitung; die umgebende Landschaft ist größtenteils ausgeräumt, nur vereinzelt Strukturelemente; nordwestlich in einiger Entfernung das Waldgebiet westlich von Westheim, östlich der Fluss Kocher mit Galeriewaldresten; raumbildende Strukturelemente auf der Fläche in Form des Feldgehölzes und der Baumreihe vorhanden; <i>Naherholung</i> Bisher keine Begehrbarkeit des Plangebiets für die Öffentlichkeit; bestehende Blezingerstraße als Spazierweg für die Kurzzeiterholung.	Insgesamt geringe Bedeutung, da die umgebende Bebauung das Landschaftsbild bereits stark anthropogen überprägt; von einer Fernwirkung ist bei der geplanten Art der Bebauung nicht auszugehen, die wenigen landschaftlichen Strukturelemente sind erhaltenswert; eine Einbindung in die landschaftlichen Strukturen schafft eine angemessene Eingrünung der Gebäudestrukturen; Für Naherholung der Bürger bisher von geringer bis keiner Bedeutung; keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Menschen und seine Gesundheit	Bereits bestehender Nutzer- und Besucherverkehr für das Berufsschulzentrum und das bestehende Bildungszentrum sowie geringfügiger Lieferverkehr.	Geringe Mehrbelastung an Lärm im Bereich Blezingerstraße / Stiewingstraße; keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Kultur und Sachgüter	Keine vorhanden.	---
Wechselwirkungen	Schutzgüter Boden und Wasser stehen hinsichtlich dem Verlust von Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser / Reduzierung der Versickerungsleistung verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss in einem Verhältnis zueinander.	Keine negativ aufsummierenden Wechselwirkungen zu erwarten.
Sonstige	Regionalplanerische Ziele und Grundsätze werden nicht wesentlich berührt.	---

4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	erheblich	nicht erhebl.	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt		x	Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt
Boden	x		Eingriff in Boden auf ca. 0,84 ha
Wasser		x	Neuversiegelung auf ca. 0,78 ha
Luft	x		Siehe unter Ziffer 3.0
Klima	x		Siehe unter Ziffer 3.0
Landschaftsbild / Naherholung		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Mensch und seine Gesundheit		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Kultur- und Sachgüter		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Sonstige		x	Siehe unter Ziffer 3.0

5.0 MASSNAHMEN

Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Überplanung bisher festgesetzter Grün- und Ausgleichsflächen die Grundzüge der Planung berührt und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich. Diese wird im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Im Plangebiet ergibt sich mit den dort ermittelten Kompensationsdefiziten bzw. -überschüssen insgesamt eine negative Bilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	-66.774 Punkte	= 60,9 %
Schutzgut Boden	-48.985 Punkte	= 45,5 %
Schutzgut Wasser	+0,00 haWE	= 100,0 %
Schutzgut Klima/Luft	-1,25 haWE	= 72,2 %
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	-0,55 haWE	= 84,1 %

Daraus ergibt sich für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege rechnerisch ein Ausgleich von ca. 72,5 %. Dies bedeutet, dass mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht ausgeglichen werden können.

Unter Berücksichtigung der Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden jedoch hinsichtlich der Lage am Ortsrand und den hier nur Schutzgut übergreifenden Möglichkeiten für

die weitere Minimierung der Kompensationsdefizite für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt sowie Boden und Klima / Luft noch ergänzende Maßnahmen vorgesehen. Mit den vorgesehenen Ersatzmaßnahmen E 1 und E 2 (siehe Beschreibung unter Nr. 5.0, Seite 27/28 bzw. im Textteil unter Ziffer A.11.3 und A.11.4) ergibt sich folgende Bilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	-20.038 Punkte	= 88,3 %
Schutzgut Boden	-21.297 Punkte	= 76,3 %
Schutzgut Wasser	+0,282 haWE	= 120,4%
Schutzgut Klima/Luft	-0,686 haWE	= 84,7 %
Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	-0,009 haWE	= 99,7 %

Dies ergibt einen Ausgleich von ca. 93,9 %, so dass mit den vorgesehenen Ersatzmaßnahmen zur Entsiegelung einer Teilfläche im „Stadtoval“ und zur Anpflanzung einer Streuobstwiese auf Flurstück 690/1 (siehe Übersichtsplan „externe Ausgleichsflächen“) rechnerisch ein fast voller Ausgleich erreicht werden kann. Für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden und Klima / Luft kann zwar für sich gesehen kein adäquater Ausgleich erreicht werden, dem Ziel, durch die geplanten Ersatzmaßnahmen einen insgesamt weitestgehend vollen Ausgleich zu erreichen, wurde jedoch in der Planung Rechnung getragen. Dabei können die Defizite größtenteils Schutzgut übergreifend ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung der Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, hier insbesondere der Eingriffe in die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden sowie Klima / Luft gegenüber den Belangen des Bildungswesens und der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 BauGB teilweise zurückgestellt werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	<p>Pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Verwendung von nicht heimischen Nadelgehölzen und Koniferen nicht zulässig (Textteil Ziff. A.14 Abs. 1). Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist auf die Verwendung von heimischen standortgerechten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu achten (Textteil Ziff. A.14 Abs. 1 u. 2, A.15.). Besondere Sorgfalt bei den Baumaßnahmen im Bereich der Standorte für die Erhaltung von Gehölzen (Textteil Ziff. A.15). <p>Tiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 01.03. zulässig (NatSchG). <p>Biologische Vielfalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Teilweiser Erhalt der bestehenden Grünstrukturen. mit entsprechender Bewirtschaftung (Textteil Ziff. A.15).
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Baumaßnahmen (Textteil Ziff. D.1). Bodenbelastungen minimieren (Textteil Ziff. D.1). Mutterboden erhalten durch Wiederverwertung bzw. Bodenverbesserung in der Landwirtschaft, Einrichtung einer Bodenbörse (Textteil Ziff. D.1).
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenerporiger Beläge bei öffentlichen Parkplatzflächen, privaten Zufahrten und Stellplätzen (Textteil Ziff. B.2.1). Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit durch Dachbegrünungen in Teilbereichen sowie durch Pufferung und gedrosselten Abfluss des Dachflächenwassers (Textteil Ziff. B.1.2 und B.4).

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Wasser (Fortsetzung)	<ul style="list-style-type: none"> Regenrückhaltung durch Herstellung bzw. Anschluss an zentrale Anlage in Form von Regenrückhaltebecken u.ä. (Textteil Ziff. B.4).
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> Begrünung von Dächern und Reduzierung der versiegelten Flächen als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet (Textteil Ziff. B.1.2, B.2.1, B.2.2). An die Topographie angepasste Gebäudehöhen sowie keine Pflanzung einer durchgängigen Vegetation zur Erhaltung der Funktion als Kaltluftabflussbereich zwischen Aalen und Waseralfingen (Textteil Ziff. A.1.2.2 und A.11.1). Landschaftliche Eingrünung der Gebäude (Textteil Ziff. A.11.1 und A.14 Abs. 2).
Landschaftsbild /Naherholung	<ul style="list-style-type: none"> Gute landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes durch Baum- und Gehölzpflanzungen, tw. Erhalt bestehender Gehölze (Textteil Ziff. A.11.1, A.14 Abs. 2 und A.15). Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe zur Reduzierung der Fernwirkung (Textteil Ziff. A.1.2.2).
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> Minimierung der Lärm- und Staubbelastungen während der Erschließungsarbeiten.
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Keine erforderlich.
Sonstige	<ul style="list-style-type: none"> Keine erforderlich.

Ausgleichs(A)- und Ersatzmaßnahmen (E)	
A 1	<p>Magerwiese mit Einzelbäumen</p> <ul style="list-style-type: none"> Auf der im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Wiese als Magerwiese zu extensivieren und weiter zu entwickeln. Hierfür kann zusätzlich eine regionale Saatgutmischung mit typischen Pflanzen eines Magerrasens eingebracht werden. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin 1.7.). Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre Innerhalb dieser Fläche sind im Rahmen der Freiraumgestaltung für die geplante Bebauung im Sondergebiet mindestens 7 mittel- bis großkronige Laubbäume gemäß Festsetzung A.14 Abs.1 anzupflanzen. Weiter sind auf der Fläche die erforderlichen Anlagen für die Rückhaltung / Versickerung gemäß den Festsetzungen A.10 i.V.m. A.11.2 zulässig.
A 2	<p>Regenrückhaltebecken</p> <ul style="list-style-type: none"> Herstellung der erforderlichen Anlagen zur Regenrückhaltung: Die erforderlichen Anlagen für die Rückhaltung / Versickerung sind mit dem gemäß der örtlichen Bauvorschrift B.4 zu berechnenden Puffervolumen im Bereich des Sondergebiets bzw. der privaten Grünfläche herzustellen. <p>Dabei sind zur landschaftlichen Einbindung dieser Anlagen einheimische standortgerechte Strauchgruppen und geeignete Hochstauden anzupflanzen. Dabei sind zu verwenden: Im wechselfeuchten Bereich Bäume der Arten z.B. Schwarz-Erle, Salweide und Silberweide, Sträucher der Arten z.B. Fahlweide, Pfaffenhütchen, Schneeball, Korbweide usw., im oberen Einstaubereich Gehölze entsprechend Festsetzung A.14 Abs.1 bzw. A.15. Regelungen hierzu siehe auch A. Ziffer 11.2.</p>

Ausgleichs(A)- und Ersatzmaßnahmen (E)

E 1

Entsiegelung einer Fläche und Anlegen einer Grünfläche im Stadttoval

- Auf dem städtischen Flurstück 578/15 sollen im Bereich des „Stadttovals“ Flächen entsiegelt und als Grünfläche gestaltet werden (siehe auch Bild 7 unten):
 - 320 m² bisher vollständig versiegelte Fläche werden entsiegelt und als innerstädtische Grünfläche gestaltet.
 - Bisher bestehende Befestigungen auf der Fläche werden beseitigt und ein Abtrag des nicht natürlichen Unterbaus bis zum anstehenden Boden wird durchgeführt.
 - Das natürliche Bodengefüge und Grundwasserregime wird durch Einbringen von Bodensubstrat entsprechend der vorherrschenden geologischen Einheit (Hochwassersediment) wieder hergestellt.
 - Gestaltung der Fläche als innerstädtische Grünfläche.



Bild 7: Externe Ausgleichsfläche „Stadttoval“

E 2

Anpflanzung einer Streuobstwiese auf Flurstück 690/1

- Auf dem Flurstück 690/1 soll eine Streuobstwiese angelegt und dauerhaft gepflegt werden (siehe auch Bild 8 unten):
 - Auf dem Flurstück soll eine 5.642 m² große Fläche in eine Streuobstwiese umgewandelt und dauerhaft gepflegt werden.
 - Dabei ist auf der Fläche pro 100 m² ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pfle-

gen, abgängige Obstbäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

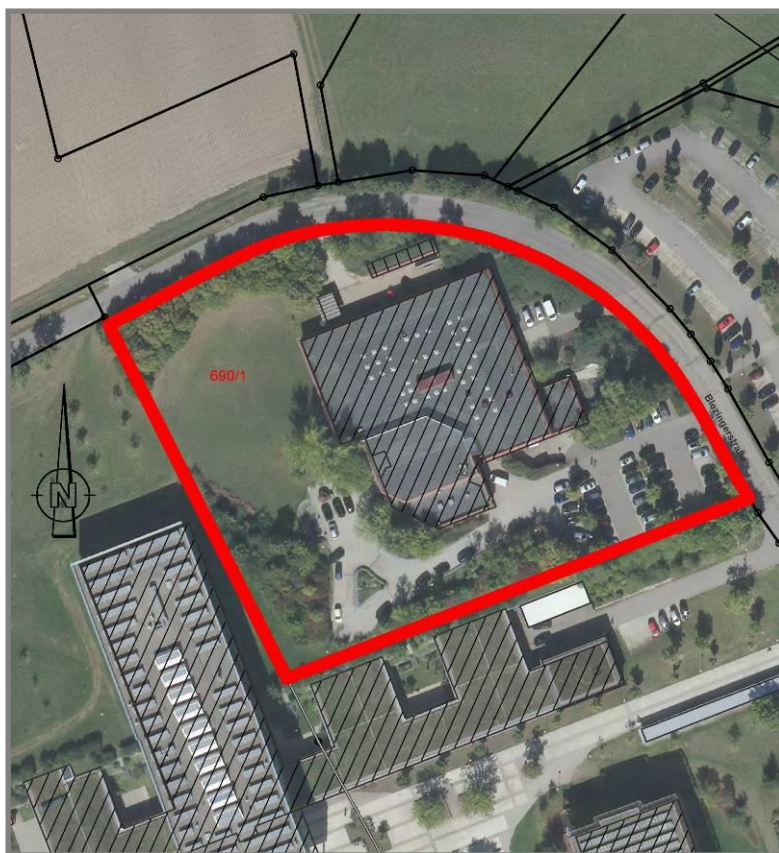


Bild 8: Externe Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“

6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Ohne die Umwandlung des Gebiets in ein Sondergebiet würde die bestehende Nutzung als landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland weitergehen. Der lokal bedeutsame Freiraum zwischen Aalen und Wasseraalringen, welcher als Frischluftzubringer eine Rolle spielt, würde an dieser Stelle nicht beeinträchtigt. Der nicht befriedigend eingebundene Siedlungsrand bliebe aber ebenfalls bestehen. Da die Alternativenprüfung ergeben hat, dass das überbetriebliche Bildungszentrum aber nur an diesem Standort umgesetzt werden kann, gibt es in der Praxis keine Null-Variante. Andernfalls könnte die überbetriebliche Ausbildung von der IHK nicht mehr in Aalen angeboten werden, was unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie der Belange der Bereitstellung von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung diesen Zielen entgegen stehen würde.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt

Allgemein:

Bei Erhalt des Feldgehölzes am östlichen Rand des Planungsgebiets ergeben sich keine dauerhaften erheblich negativen Auswirkungen, da bedeutende Lebensräume oder Populationen von Tieren und Pflanzen sowie erheblich negative Auswirkungen bezüglich der Zerschneidung von Lebensräumen nicht zu erwarten sind. Bei einer Entnahme des mit einer Pflanzbindung festgesetzten Feldgehölzes an der Stiewingstraße würden insbesondere einige Vogelarten er-

	<p>heblich betroffen sein und es müsste ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz geschaffen werden. Für den Erhalt des Gebiets als Brut- und Nahrungshabitat sind eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sowie die Maßnahmen A 1 und A 2 vorgesehen. Werden die Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt, ist die Planung nicht geeignet, Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.</p> <p>Pflanzen:</p> <p>Die Auswirkungen der vorliegenden Planung haben auf Pflanzen und ihre Lebensräume keine wesentlichen negativen Auswirkungen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zur Extensivierung von Wiesenflächen und zur Pflanzung von Baumreihen sind vorgesehen.</p> <p>Tiere:</p> <p>Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Planung geringe bis teilweise erhebliche negative Auswirkungen auf Tiere und ihre Habitate vorkommen. Dabei sind jedoch keine wesentlichen Populationen von seltenen Arten betroffen. Solche Arten suchen die Flächen lediglich als Nahrungsgäste auf und können problemlos ausweichen. Dies gilt auch für Fledermäuse. Der Erhalt des Feldgehölzes an der Stiewingstraße ist als wichtiges Biotop mit einer Pflanzbindung belegt und muss dauerhaft erhalten werden. Weiter wird auf die unter „Allgemein“ aufgeführten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Biologische Vielfalt:</p> <p>Die biologische Vielfalt nimmt durch das Vorhaben nicht ab, da die intensiv genutzten Wiesen, die Böschung und das Feldgehölz keine übermäßig große Artenvielfalt aufweisen.</p> <p>Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut ein Kompensationsdefizit, das durch Überschüsse bei anderen Schutzgütern (Mensch, Wasser) oder mittels Ausgleich und Ersatz kompensiert werden kann.</p>
Boden	<p>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird der Ober-(Mutter-) boden separat und für eine Wiederverwertung im Baugebiet selbst bzw. für eine zur Verfügungstellung der Restmassen für die Landwirtschaft gelagert. Damit können die wertvollen Bodenorganismen erhalten werden.</p> <p>Durch die dauerhafte Versiegelung im Bereich der Erschließungsanlagen sowie der Gebäude und deren Nebenflächen, erfolgt ein Verlust von Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 0,86 ha, der zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes führt. Da im Plangebiet keine Flächen zur Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen zur Verfügung stehen, ist ein Schutzgut übergreifender Ausgleich, beziehungsweise ein Ersatz auf einer externen Fläche erforderlich. Durch die Einbeziehung einer Fläche im Bereich „Stadtoval“, wo der vorliegenden Planung die Entsiegelung einer ca. 320 m² großen, bisher versiegelten Fläche zugeordnet wird, können die Eingriffe in das Schutzgut überwiegend ausgeglichen werden.</p>
Wasser	<p>Grundwasser:</p> <p>Keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser, da kein Grundwasserleiter von den Baumaßnahmen betroffen sein dürfte. Haus-/Grunddränagen sind nicht zulässig.</p> <p>Oberflächenwasser:</p> <p>Durch die Planung ergibt sich durch die Flächeninanspruchnahme von ca. 0,78 ha Fläche mit Versiegelung bzw. Teilversiegelung ein schnellerer Abfluss des anfallenden Regenwassers bei Starkregenereignissen.</p> <p>Die Drosselung des Abflusses muss über ein noch zu erstellendes Regenrückhaltebecken gewährleistet werden.</p>

	Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sowie zum Ausgleich ergeben für dieses Schutzgut, dass der Eingriff nicht als erheblich anzusehen ist.
Klima / Luft	<p>Klima:</p> <p>Die mit der Nutzung als Schulungszentrum zusammenhängenden Emissionen wie Hausbrand, Verkehr usw. rufen aufgrund der Nutzungsintensität im Zusammenhang mit der windexponierten Lage im lokal bedeutsamen Freiraum zwischen Aalen und Wasseralfingen keine erheblich negative Auswirkungen hervor. Dies begründet sich dadurch, dass das Gebiet aufgrund der Randlage nur unwesentlich vorbelastet und ein guter Luftaustausch gewährleistet ist. Weiter ist anzumerken, dass diese Emissionen auch bei der Ausweisung als Sondergebiet an anderer Stelle entstehen würden.</p> <p>Luft:</p> <p>Erheblich sind bei der Planung allerdings die Auswirkungen auf die Funktion des Gebiets als Frischluftproduktionsfläche und als Bestandteil einer Kaltluftleitbahn für die Stadt Aalen. Damit sind insgesamt wesentliche negative Auswirkungen auf das Klima und den Luftaustausch durch die geplante Bebauung zu erwarten. Die erheblichen Kompensationsdefizite können nur Schutzgut übergreifend ausgeglichen werden.</p>
Landschaftsbild / Erholung	<p>Landschaftsbild:</p> <p>Die Inanspruchnahme von offenen Landschaftsräumen stellt für sich genommen eine erhebliche negative Wirkung dar. Offene Landschaftsbereiche werden durch die Planung negativ beeinträchtigt. Der von der Planung betroffene Landschaftsbereich ist jedoch durch die mangelnde Einbindung des bestehenden Siedlungsrandes und die Hochspannungsleitung bereits vorbelastet.</p> <p>In der Planung werden die Ziele einer landschaftsverträglichen Entwicklung berücksichtigt, sodass die neue Bebauung im umgebenden Landschaftsraum optisch nur wenig stören dürfte. Die Wirkung der Planung auf den Nahbereich kann durch die Durchgrünung und Randeingrünung gemindert und eine optische Einbindung kann gewährleistet werden, sodass sich gegenüber der Bestandssituation gefühlt keine Verschlechterung des Landschaftsbildes ergibt, was auch die Bewertung gemäß Tabelle 1 ergibt. Auch eine wesentliche Fernwirkung ist aufgrund des Standortes und der Bauweise nicht gegeben. Im Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen ausgeglichen.</p> <p>Naherholung:</p> <p>Negative Auswirkungen der Planung auf Freizeit und Erholung sind nicht vorhanden.</p>
Mensch und seine Gesundheit	Im Plangebiet werden keine Wohnungen zugelassen. Mögliche negative Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind durch entsprechende Maßnahmen zum Schutz der ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräume Rechnung zu tragen. Sonstige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	Erheblich negative planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.
Sonstige	Regionalplanerische Ziele und Grundsätze werden nicht beeinträchtigt.

7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Standort des Schulungs- und Bildungszentrums wurde nach Abwägung verschiedener Gesichtspunkte gewählt. Weitere mögliche Standorte, beispielsweise an der Friedrichstraße, an der Hochschule Aalen oder an der Gartenstraße wurden ebenfalls geprüft. Die Nähe zum Kreisberufsschulzentrum und die damit verbundenen Synergieeffekte wie Doppelnutzung der Mensa, der Schulungsräume und der Parkplätze sowie die sehr gute Anbindung an den ÖPNV qualifizieren den vorgesehenen Standort aber gegenüber den anderen. Siehe dazu die in Kap. III beigefügte Alternativenprüfung.

8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Für die vorliegende Untersuchung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Daten- grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Katstergrundlagen des LVA Bad. - Württbg, Stand 11 / 2014 ▪ Digitales Orthophoto, Stand 2013 ▪ Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW, Juli 2006 ▪ Landesentwicklungsplan 2002, Bad.-Württbg. ▪ Naturräumliche Gliederung Deutschlands, „Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 171 Göppingen“, 1961 ▪ Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg vom 01.12.1997 ▪ Topografische Karte M 1:25.000, LVA Bad.-Württbg. ▪ Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der VG Aalen-Essingen-Hüttlingen, gültig seit 19.7.2006. ▪ Geologische Übersichtskarte Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt 7126 Aalen von 1994 ▪ Bodenfunktionskarte, Geologisches Landesamt, 2007 ▪ Ökokonto-Verordnung BW (ÖKVO) vom 19.12.2010 ▪ Bewertungsmodell Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung (Teil A), LFU Fassung 10/2005 ▪ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden Nr.23, LUBW, Stand 2010
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauungsplan-Entwurf LKP, vom 07.11.2014 ▪ Bestandsaufnahme für die Bewertung der Eingriffe LKP, Juli 2014 ▪ Faunistische Untersuchung der Tiergruppe Vögel mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Habitatpotenzialanalyse, bearbeitet vom Büro Ökologie-Planung-Forschung vom 15.07.2013
Methodik	<p>Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung zu den einzelnen Schutzgütern, die auf Grundlage der Bestandserhebungen ermittelte Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit im Untersuchungsraum des Vorhabens den möglichen Projektwirkungen als sogenannte ökologische Risikoanalyse gegenübergestellt. Dadurch werden mögliche negative Umweltauswirkungen bzw. –risiken durch das Vorhaben dargestellt und können abschließend bewertet und miteinander verglichen werden. Die Risikoabschätzung erfolgt daher grundsätzlich auf Basis von Annahmen bzw. einer „worst-case“-Betrachtung, um eine möglichst reale Beurteilung und Planungssicherheit zu gewährleisten.</p> <p>Die verwendeten Methoden sind fachlich üblich und anerkannt.</p> <p>Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu behandelnden Schutzgüter erfolgt gemäß den o.g. Unterlagen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Landesamtes für Umwelt, Messungen und Naturschutz.</p>

	Bei der Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Kriterien ist festzustellen, dass dies nicht bzw. nur bedingt durch eine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist. Deshalb wird die Gesamtbewertung in der Regel verbal-argumentativ durchgeführt.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken sind bei der Bearbeitung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

9.0 MONITORING

Im Rahmen des Monitoring gemäß § 4c BauGB ist die Stadt Aalen verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um insbesondere schon frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfe zu schaffen. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre die Planung mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen im Zusammenhang mit den ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beim Schutzgut Boden ist hier insbesondere die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Entsiegelung von Flächen sowie der Schutzmaßnahmen des Bodens zu überprüfen.

Die Durchführung und Wirkung der Maßnahmen ist von der Stadt Aalen nach Fertigstellung der genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen regelmäßig zu überprüfen. Insbesondere sind dies die Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung sowie auch die Funktionalität des geplanten Oberflächenwasserkonzeptes und die Entsiegelung und Aufwertung auf den Ersatzmaßnahmenflächen. Weitere Prüfungen sind nach heutigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Bebauungsplangebiet stellt eine für die Infrastruktur-Entwicklung der Stadt Aalen wichtige Fläche dar und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das neue Bildungszentrum der Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg. Die neu auszuweisende Sondergebietsfläche umfasst ca. 0,86 ha. Die vorgesehene Bauform mit Flachdach und einer maximalen Gebäudehöhe von 6,00 m über dem Unteren Maßbezugspunkt fügt sich im Zusammenhang mit den geplanten Grünstrukturen und der Freiflächengestaltung in die Landschaft ein. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen, so dass keine zusätzlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die sich aus der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben, sind vor allem die Schutzgüter Boden und Klima / Luft sowie Pflanzen / Tiere zu nennen. Dabei wird durch die geplante Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen ein Verlust der Bodenfunktionen begründet, die zusätzlich mit einer Reduzierung der Grundwasser-Neubildung und mit einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss einhergeht. Die Lage des Standortes am Rand des kleinen Tales des Weidenfeldbaches beeinträchtigt die Frischluftleitbahn und begründet die Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut Klima / Luft.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dargestellt. Dabei reichen die Maßnahmen über Empfehlungen zur Minimierung der Bodenversiegelungen bis zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- Regenwassermanagement zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses mit Neuanlegung von Regenrückhaltebecken.
- Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Anlage einer extensiven Mähwiese im Übergang zur freien Landschaft mit Anpflanzung von einigen standortgerechten heimischen Laubbäumen.
- Durchgrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Laubbäumen.
- Festsetzung einer Ersatzmaßnahme zur Entsiegelung und ökologischen Aufwertung ei-

ner bestehenden Gewerbefläche im Bereich des Stadtvals.

- Festsetzung einer Ersatzmaßnahme zur Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 690/1.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann durch entsprechende Maßnahmen und Verhaltensweisen sowie durch eine möglichst gering gehaltene Versiegelung reduziert werden. Dabei bleiben jedoch nicht auszugleichende Beeinträchtigungen bestehen, die durch externe Ersatzmaßnahmen zur Entsiegelung kompensiert werden müssen. Der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft kann durch eine niedrige und angepasste Bauform der Gebäude mit begrüntem Flachdach minimiert werden. Dabei muss insbesondere eine möglichst große Durchgängigkeit der Frischluftleitbahn erhalten werden. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt trägt der Erhalt des Feldgehölzes im Osten zur Minimierung des Eingriffs bei. Die Neuanpflanzung von Bäumen und die Anlage einer extensiven Wiesenfläche im Bereich der privaten Grünfläche sorgen für einen teilweisen Ausgleich für dieses Schutzgut, eine weitere Kompensation erfolgt über die externe Ersatzmaßnahme. Es verbleiben aber auch hier noch geringe, nicht auszugleichende Beeinträchtigungen. Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Auch auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Naherholung, Wechselwirkungen und hinsichtlich der regionalplanerischen Ziele finden keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen statt. Durch die Maßnahmen zur Schaffung von Grünstrukturen zur landschaftlichen Einbindung sowie durch die Entsiegelung von Flächen im Rahmen der Ersatzmaßnahme im „Stadtval“ und der Anpflanzung einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 690/1 kann jedenfalls ein weitestgehender Ausgleich erfolgen, der dann insgesamt bei ca. 93,9 % liegt.

Zur Überwachung der positiven Auswirkungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist das angegebene Monitoring – Konzept umzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz für die im Rahmen der geplanten Sondergebiets-Ausweisung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt zu erwarten sind. Die ggf. nicht ganz auszugleichenden Umweltbelange sind gegenüber den öffentlichen Belangen zur dringend erforderlichen Schaffung dieser Sondergebietsflächen zurückzustellen.

TABELLE

11.1 TABELLE 1: ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE UNTERSUCHTEN SCHUTZGÜTER

Schutzgüter der Umweltprüfung - Leitparameter und Wirkungspfade	Beurteilung möglicher Umwelt- auswirkungen und Umweltrisiken			
	baubedingt	anlagen- bedingt	nutzungs- bedingt	Gesamtbeurteilung ¹
1. Menschen				-1 ¹
- Lärm	-2	0	0	-1
- Luftqualität	-1	-3	0	-1
- Erholung und Freizeit	-2	0	-1	-1
2. Pflanzen und Lebensräume				0 ¹
- Lebensraumverlust	-3	-2	-1	-2
3. Tiere				-1 ¹
- Lebensraumverlust/-beeinträchtigung	-3	-2	-1	-2
- Biotopvernetzung	-3	-2	-2	-2
4. Biologische Vielfalt	-2	-1	-1	-1 ¹
5. Boden	-4	-4	-4	-4 ¹

Schutzgüter der Umweltprüfung - Leitparameter und Wirkungspfade	Beurteilung möglicher Umwelt- auswirkungen und Umweltrisiken			
	baubedingt	anlagen- bedingt	nutzungs- bedingt	Gesamtbe- urteilung ¹
6. Wasser				0 ¹
- Grundwasser	-1	0	0	0
- Oberflächengewässer	-2	-1	-1	-1
7. Klima und Luftaustausch	-3	-4	-3	-3 ¹
8. Kultur und Sachgüter	0	0	0	0 ¹
9. Landschaftsbild	-2	-1	0	-1 ¹
10. Wechselwirkungen	0	0	0	0 ¹

¹⁾ Ausgleich berücksichtigt

Erläuterung der Bewertungsstufen und -symbole

negative Auswirkungen

sehr hoch	- 5
hoch	- 4
mittel	- 3
gering	- 2
sehr gering	- 1

positive Auswirkungen

bedingt positiv	+
positiv	++
sehr positiv	+++

Die negativen Eingriffswirkungen werden im Zusammenhang mit den externen Maßnahmen im Bereich „Stadtoval“ und auf Flurstück 690/1 größtenteils ausgeglichen. Das Vorhaben ist damit als umweltverträglich zu bewerten.

III ALTERNATIVENPRÜFUNG

1.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

In der Region Ostwürttemberg liegen der Ostalbkreis und der Landkreis Heidenheim mit insgesamt 53 Städten und Gemeinden. In Ostwürttemberg leben auf einer Gesamtfläche von 2.139 km² ca. 434.000 Menschen; dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 203 Einwohnern/km². Die größte Kreisstadt in der Region mit ungefähr 67.000 Einwohnern ist Aalen. Ostwürttemberg gilt als „Raum für Talente und Patente“ und liegt im Dreieck Stuttgart-Ulm-Nürnberg verkehrsgünstig an der A7 und in der Nähe zur A8 und A6.

Die Besiedlung der Region konzentriert sich entlang der tief eingeschnittenen Talsysteme der Rems in Ost-West-Richtung und von Jagst, Kocher und Brenz in Nord-Süd-Richtung. Dieses Achsenkreuz bildet die wirtschaftliche Kernzone der Region mit den bedeutendsten Versorgungsschwerpunkten, den Mittelzentren Aalen, Ellwangen, Heidenheim und Schwäbisch Gmünd. 65% der Regionsbevölkerung und 90% aller industriell-gewerblichen Arbeitsplätze sind hier lokalisiert.

Die ostwürttembergische Wirtschaft hat einen traditionellen Schwerpunkt im produzierenden und verarbeitenden Sektor mit einem breit gefächerten Branchenmix. Bedeutendste Branchen sind hierbei der Maschinen- und Fahrzeugbau, die Metallindustrie, Elektroindustrie, Optik und Feinmechanik mit einem Anteil von 64,3% (13,9 Prozentpunkte über Landesdurchschnitt) im verarbeitenden Gewerbe. Im Vergleich hierzu liegen die Dienstleistungsbereiche Handel und Verkehr sowie sonstige Dienstleistungen unter dem baden-württembergischen Landesdurchschnitt (34,9% zu 50,8%).

Die IHK Ostwürttemberg ist die regionale Selbstverwaltung der Wirtschaft im Landkreis Heidenheim und im Ostalbkreis und vertritt damit die Gesamtinteressen ihrer ca. 28.000 Mitgliedsunternehmen aus Industrie, Handel und Dienstleistung.

Die IHK Ostwürttemberg übernimmt mit dem Bildungszentrum in Aalen als größtes berufliches Aus- und Weiterbildungszentrum bedeutende Bildungsaufgaben für die Region und darüber hinaus, da sogar auch Schüler aus den angrenzenden Bayrischen Landkreisen ins Bildungszentrum in Aalen unterrichtet werden. Das Bildungszentrum als Partner von großen und kleinen Unternehmen trägt dafür Sorge, dass die Versorgung mit qualifizierten und hochqualifizierten Mitarbeitern in verschiedensten Bereichen gewährleistet wird.

Die Struktur des IHK Bildungszentrums ist derzeit einem Wandel unterzogen. Neben der Metallbearbeitung sind auch neue Ausbildungsinhalte stark nachgefragt. Z.B. findet die Verknüpfung von Metallverarbeitung mit Elektrik und Elektronik großen Anklang. Das ist unter anderem auch auf die Insolvenz des Elektroausbildungszentrums in Aalen (EAZ) zurückzuführen. Die Ausbildungselemente des ehem. EAZ werden mittlerweile weitgehend durch das IHK Bildungszentrum abgedeckt.

Neben den Bildungsaufgaben hat das IHK Bildungszentrum aber auch seit 1995 über den sog. Ausbildungsring soziale Aufgaben übernommen. Mit dem Ausbildungsring, dessen Geschäftsführung die IHK seit dessen Bestehen hat, wird in Zusammenarbeit mit Partnern der öffentlichen Hand Jugendlichen eine Ausbildung ermöglicht, die aufgrund verschiedenster Gründe keine Ausbildung absolvieren können oder bei Bewerbungen nicht berücksichtigt werden. Durch diese Unterstützung können sie sich eine Berufs- und Lebensperspektive aufbauen. Es ist zu erwarten, dass sich der Kreis dieser Jugendlichen in Zukunft ausweiten wird. Damit ist das Potenzial der Jugendlichen, die für eine duale Ausbildung in Frage kommen, mehr und mehr begrenzt. Umso bedeutender ist diese Funktion, die der Ausbildungsring im IHK Bildungszentrum erfüllt.

Tagsüber wird das IHK Bildungszentrum von durchschnittlich ca. 140 Personen genutzt. Zu Spitzenzeiten (Klausuren, etc.) kann diese Zahl bei bis zu ca. 200 Personen liegen (Schüler, Lehrpersonal, Sonstige). Am Abend liegt die Zahl der Nutzer im Durchschnitt bei ca. 90 Personen.

2.0 AUSGANGSLAGE

Im Rahmen einer Brandschau mit der Stadt Aalen wurde festgestellt, dass am Bestandsgebäude des IHK-Bildungszentrums in Aalen brandschutztechnische Maßnahmen notwendig sind. Darüber hinaus sind an dem 36 Jahre alten Gebäude mittlerweile umfangreiche Reparatur- und Modernisierungsarbeiten notwendig.

Das IHK Bildungszentrum in Aalen wurde 1978 errichtet und wurde finanziert mit Zuschüssen von Bund und Land, sowie Eigenkapital der IHK. Nach mehreren Abstimmungsrunden mit den Fördergebern wurde klar, dass eine Generalmodernisierung des Gebäudes aufgrund der Überschreitung der 75-Prozent-Grenze für die Förderung von Altbauten im Vergleich zu einem Neubau nicht in Frage kommt, sondern ein Neubau angestrebt wird.

Ein Neubau hat auch den Vorteil, dass die vielen sonstigen Missstände am bestehenden Standort behoben werden können. Das Bestandsgebäude deckte den Bedarf eines Bildungszentrums aus den 1970er Jahren ab. Mittlerweile sind jedoch sehr viele Anforderungen an das Bildungszentrum hinzugekommen.

Zum Einen haben sich Berufe gewandelt und neue Berufszweige sind entstanden. Für die CNC-Programmierung werden Schulungsräume mit Computerplätzen benötigt, die Ausbildung gefragter Elektroberufe ist hinzugekommen, Hydraulik, etc. Zum anderen ist der Raumbedarf mittlerweile höher als noch vor über 35 Jahren. Aktuell wird ins Foyer und andere Räume ausgewichen. Bei Prüfungen herrscht großer Platzmangel. Sozialräume werden auf Flure verlagert, die Arbeitsplätze des angestellten Personals sind sehr beengt. Die Information wurde zu einem Hausmeisterraum umgebaut. Nebenräume und sogar der Heizungsraum wurden anderweitig genutzt.

Außerdem haben sich in den letzten Jahrzehnten die Anforderungen an ein Aus- und Weiterbildungszentrum geändert. Hier sind vor allem die Themen Brandschutz, Ökologie und Energie zu nennen.

Im Rahmen einer Brandschau mit der Stadt Aalen wurde festgestellt, dass am Bestandsgebäude des IHK-Bildungszentrums in Aalen brandschutztechnische Maßnahmen notwendig sind. Darüber hinaus sind an dem 36 Jahre alten Gebäude mittlerweile umfangreiche Reparatur- und Modernisierungsarbeiten notwendig.

Das IHK Bildungszentrum in Aalen wurde 1978 errichtet und wurde finanziert mit Zuschüssen von Bund und Land, sowie Eigenkapital der IHK. Nach mehreren Abstimmungsrunden mit den Fördergebern wurde klar, dass eine Generalmodernisierung des Gebäudes aufgrund der Überschreitung der 75-Prozent-Grenze für die Förderung von Altbauten im Vergleich zu einem Neubau nicht in Frage kommt, sondern ein Neubau angestrebt wird.

Ein Neubau hat auch den Vorteil, dass die vielen sonstigen Missstände am bestehenden Standort behoben werden können. Das Bestandsgebäude deckte den Bedarf eines Bildungszentrums aus den 1970er Jahren ab. Mittlerweile sind jedoch sehr viele Anforderungen an das Bildungszentrum hinzugekommen.

Zum Einen haben sich Berufe gewandelt und neue Berufszweige sind entstanden. Für die CNC-Programmierung werden Schulungsräume mit Computerplätzen benötigt, die Ausbildung gefragter Elektroberufe ist hinzugekommen, Hydraulik, etc. Zum anderen ist der Raumbedarf mittlerweile höher als noch vor über 35 Jahren. Aktuell wird ins Foyer und andere Räume ausgewichen. Bei Prüfungen herrscht großer Platzmangel. Sozialräume werden auf Flure verlagert, die Arbeitsplätze des angestellten Personals sind sehr beengt. Die Information wurde zu einem Hausmeisterraum umgebaut. Nebenräume und sogar der Heizungsraum wurden anderweitig genutzt.

Außerdem haben sich in den letzten Jahrzehnten die Anforderungen an ein Aus- und Weiterbildungszentrum geändert. Hier sind vor allem die Themen Brandschutz, Ökologie und Energie zu nennen.

Eine Bebauung auf dem bisherigen Grundstück wurde vom Architekturbüro AGW (Heidenheim) geprüft. Erhebliche Probleme ergeben sich beim Parallelbetrieb des bisherigen Bildungszentrums und der Baustelle für den Neubau. Auch hier wurden verschiedene Varianten geprüft: Umbau des bestehenden Gebäudes, Teilabriss und Neubau mit sukzessivem Bezug. Darüber hinaus liegt der Kostenaufwand laut Kostenschätzung des prüfenden Büros 30 bis 50 Prozent über dem eines gleichgroßen Neubaus an anderer Stelle. Bei einem Neubau soll laut Bund und Land jedoch auch zwingend das Raumprogramm überarbeitet werden, insbesondere eine Vergrößerung des Werkstattbereichs sei notwendig (Gutachter für Bund und Land: Thomas Peter, Pro-

jekt- und Planungsbüro Bodensee, Konstanz), um den heutigen Anforderungen an den Lehrbetrieb gerecht werden zu können. Insbesondere die Durchführung von Prüfungen im IHK-Gebäude soll verbessert werden.

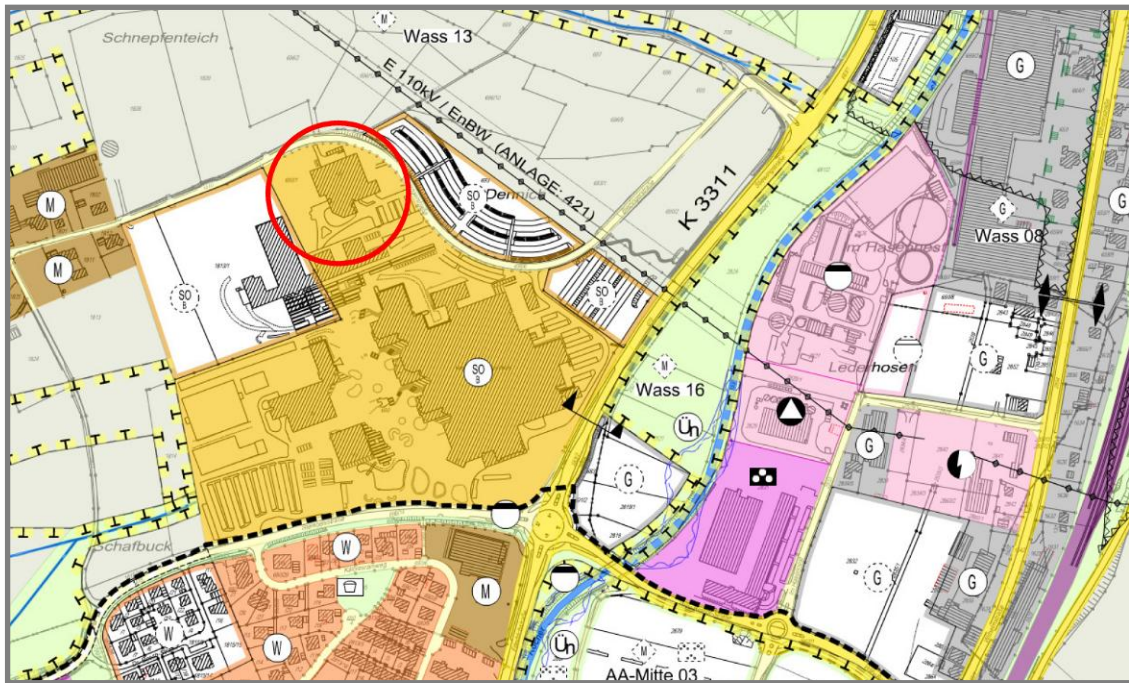


Bild 8 Ausschnitt aus Flächennutzungsplan zum Standort heute

3.0 STANDORTSUCHE, KRITERIEN, ANFORDERUNGEN AN EINEN NEUEN STANDORT

Da ein Neu- und / oder Umbau auf dem bestehenden Grundstück aus oben genannten Gründen nicht in Frage kommt, wurde nach neuen Standorten für das IHK-Bildungszentrum gesucht. Folgende Kriterien bei der Auswahl waren von Bedeutung:

Nähe zum Berufsschulzentrum: Aufgrund der heute schon bestehenden Synergien mit dem benachbarten Kreisberufsschulzentrum wird ein Standort wieder mit Nähe zum Berufsschulzentrum gesucht. Aufgrund einiger fachlichen Überschneidungen können Lehr- und Schulungsräume gemeinsam genutzt werden, die Mensa am Berufsschulzentrum wird auch von den Schülern und dem Personal des IHK-Bildungszentrums genutzt, Lehrpersonal ist teilweise für beide Einrichtungen tätig, etc.

Gute Anbindung – ÖPNV und MIV: Da viele Schüler noch keinen Führerschein haben und aus Städten und Gemeinden der Region anreisen, ist eine gute Anbindung an den ÖPNV notwendig. Umso besser die Anbindung an den ÖPNV ist, umso eher wird dieser dann auch genutzt. Da im IHK-Bildungszentrum auch abends und am Wochenende Seminare, Kurse und Veranstaltungen stattfinden (Fort- und Weiterbildung) ist auch eine möglichst gute Anbindung mit dem PKW notwendig. Da regelmäßig Material für die Werkstätten angeliefert werden muss, ist eine LKW-Zufahrt notwendig.

Größe des Baugrundstücks: Für ein neues Bildungszentrum ist ein entsprechend großes Baugrundstück zu finden. An einem neuen Standort müssen ca. 3.650 m² Nutzfläche untergebracht werden können. Außerdem sind Flächen für Parken (mindestens 70 PKW-Stellplätze), die LKW-Zufahrt und Aufenthaltsflächen für die Nutzer notwendig. Zur Orientierung: das Grundstück des Bestandsgebäudes hat eine Fläche von ca. 10.500 m².

Flächenverfügbarkeit: Die Umsetzung eines neuen IHK Bildungszentrums ist möglichst schnell vorgesehen. Aus diesem Grund sollte ein Grundstück schnell verfügbar und möglichst bereits erschlossen sein.

4.0 WUNSCHSTANDORT FLST. 690/2 NORDÖSTLICH DER FREILIETUNG

Fläche: ca. 10.000 m²

Eigentümer: Landkreis

FNP: Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan: Es gilt der Bebauungsplan Nr. 78-04/3 „Änderung des Bebauungsplans Nr. 78-04 im Bereich des Kreisberufsschulzentrums Aalen mit geplanter Erweiterung“: festgesetzt ist private Grünfläche und Ausgleichsmaßnahmen.

Nähe zum Berufsschulzentrum: Die Fläche liegt direkt neben dem Kreisberufsschulzentrums.

Anbindung an ÖPNV: Die bisherige ÖPNV-Anbindung könnte weiter genutzt werden. Dieser Standort würde sogar deutlich näher bei der Bushaltestelle Kreisberufsschulzentrum liegen.

Anbindung MIV: Der Standort ist gut erreichbar. Er liegt an der Kreisstraße K 3311 zwischen den Siedlungsschwerpunkten Aalen und Wasseralfingen.

Größe des Baugrundstücks: Die Fläche des Grundstücks wäre ausreichend für ein IHK Bildungszentrum.

Flächenverfügbarkeit: Die Flächen sind im Eigentum des Ostalbkreis und können von der IHK für den Neubau des Bildungszentrums erworben werden.

Der Standort ist für das Bildungszentrum besonders gut geeignet, da er der überregionalen Bedeutung der Einrichtung gerecht wird. Er liegt präsent und gut einsehbar an der Verbindungsstraße zwischen Aalen und Wasseralfingen. Außerdem können hier die Synergien zusammen mit dem Kreisberufsschulzentrum und die bestehende Infrastruktur weiter genutzt werden.

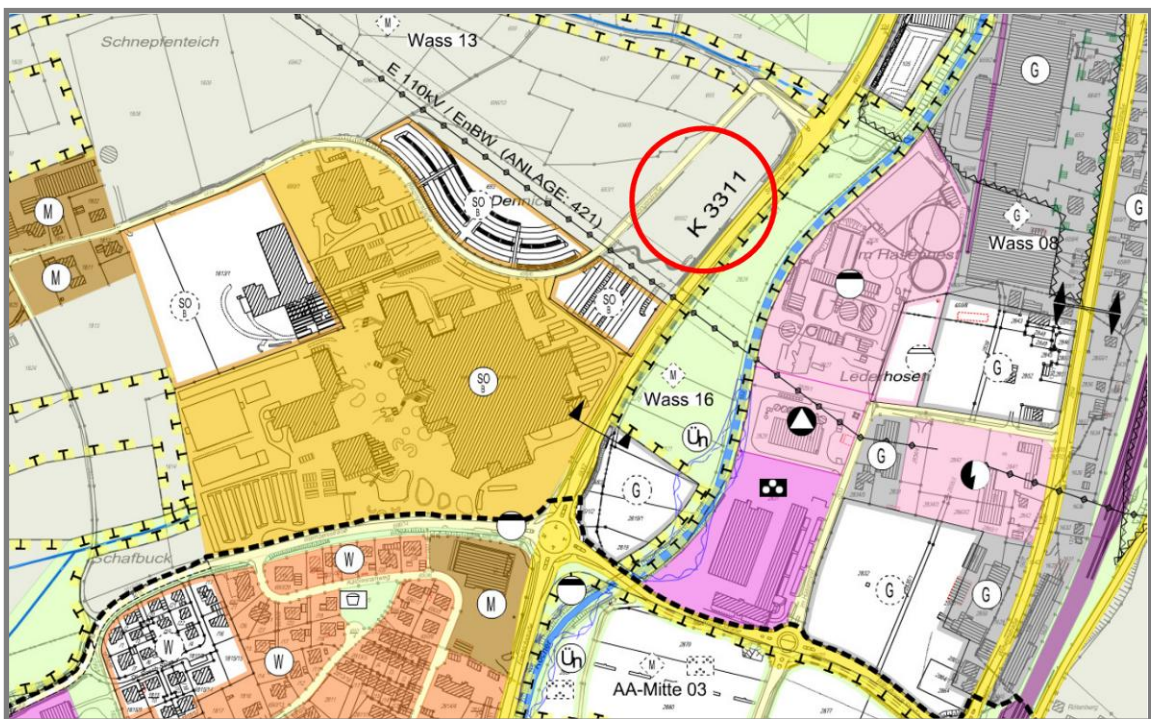


Bild 9 Ausschnitt aus Flächennutzungsplan zum o.g. Alternativ-Standort

5.0 ALTERNATIVE STANDORTE

5.1 Flst. 4626 Friedrichstraße

Grundstücksgröße: ca. 5.775 m²

Eigentümer: privat

Aktuelle Nutzung: Parkplatz

Darstellung im Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche

Festsetzung im Bebauungsplan: gegliedertes Gewerbegebiet, großes Baufenster (ca. 3.100 m²), II Geschosse.

Nähe zum Berufsschulzentrum: Das Berufsschulzentrum liegt ca. 1 km nördlich. Mit dieser Entfernung entfallen die Synergieeffekte, da keine fußläufige Verbindung besteht.

Anbindung ÖPNV: Der Standort ist mit dem Bus nicht optimal erreichbar, sofern keine zusätzliche Haltestelle eingerichtet wird. Die bestehende Haltestelle für das Theodor-Heuß-Gymnasium liegt ca. 500 m südlich in der Curfußstraße.

Anbindung MIV: Die Fläche an der Friedrichstraße ist gut erreichbar.

Größe des Baugrundstücks: Die Fläche des Grundstücks liegt am unteren Ende der Skala. Sicherlich wären die Nutzflächen auf dem Grundstück unterzubringen. Selbst bei der Errichtung einer Tiefgarage wäre fraglich ob ausreichend Parkplätze nachgewiesen werden könnten.

Flächenverfügbarkeit: Das Grundstück wurde erst vor kurzem von einer der benachbarten Firmen erworben und wird als Parkplatz genutzt. Diese Nutzung wurde erst im Jahr 2014 ausgeweitet. Da die Firmen entlang der Friedrichstraße keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben, wird diese Fläche weiterhin benötigt und steht nicht zur Verfügung.

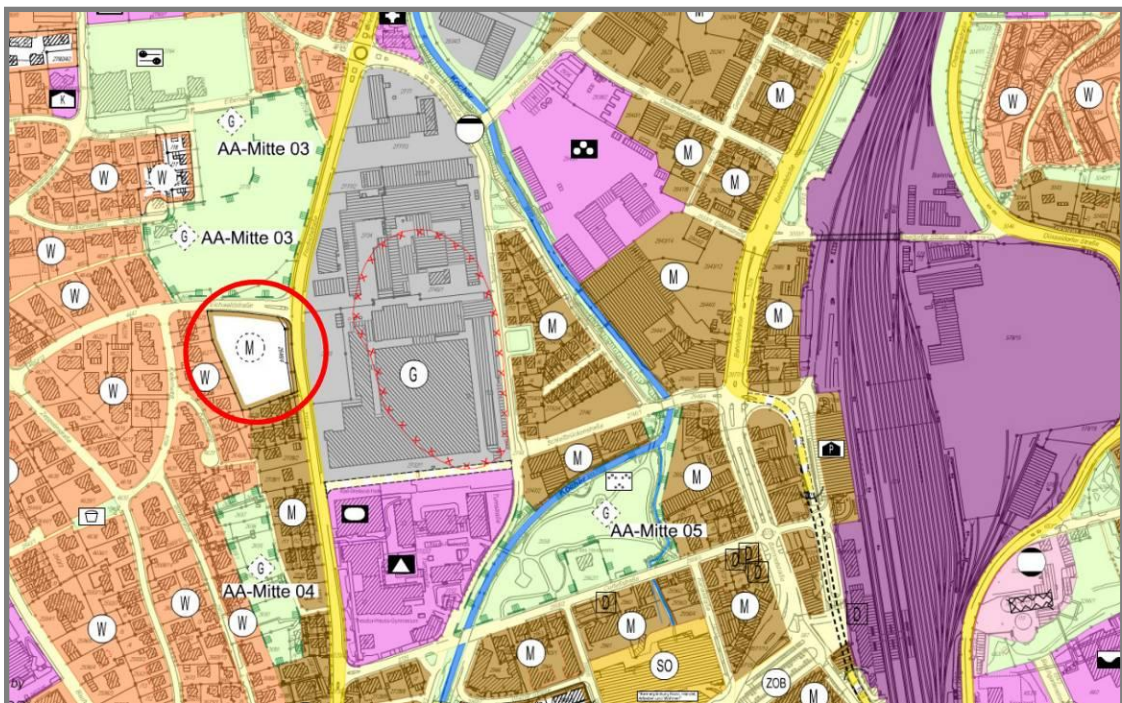


Bild 10 Ausschnitt aus Flächennutzungsplan zum o.g. Alternativ-Standort

5.2 Stadtoval – Flächen entlang der Bahnlinie

Grundstücksgröße: ca. 7.000 m²

Eigentümer: Stadt Aalen / Deutsche Bahn

Darstellung im FNP: bisher noch Bahnfläche, teilweise jedoch entwidmet

Bebauungsplan: wird aktuell erarbeitet. Für das Stadtoval wurde 2010 ein Städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis zeigt Entwicklungspotential für ein gemischt genutztes Stadtquartier mit einem Wohnschwerpunkt und einer attraktiven Dienstleistungs- und Gewerbeschiene entlang der Bahnlinie („Innovations-Schiene“). Grundsätzlich wäre in diesem Bereich das IHK Bildungszentrum städtebaulich denkbar.

Nähe zum Berufsschulzentrum: Das Berufsschulzentrum liegt ca. 1,2 km nördlich. Mit dieser Entfernung entfallen die Synergieeffekte, da keine fußläufige Verbindung besteht.

Anbindung ÖPNV: Bahnhof und ZOB sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung über den ÖPNV wäre optimal.

Anbindung MIV: Das Stadtoval ist überörtlich gut erreichbar.

Größe des Baugrundstücks: Die Fläche des Grundstücks wäre ausreichend. Stellplätze wären in einer Tiefgarage unterzubringen.

Flächenverfügbarkeit: Das Stadtoval wird erst in den nächsten Jahren erschlossen. Bebaubare Grundstücke stehen frühestens ab Herbst 2016 zur Verfügung und damit später als mit der Umsetzung des neuen IHK Bildungszentrums angefangen werden soll. Die Flächen entlang der Bahnlinie sind teilweise noch in der Hand der Deutschen Bahn. Aktuell ist noch nicht absehbar, wann diese Flächen von der Deutschen Bahn erworben werden können. Vor allem die Umsetzung der Gewerbeschiene ist abhängig vom Erwerb dieser Flächen von der Deutschen Bahn. Daher ist eine kurzfristige Umsetzung an dieser Stelle nicht möglich.

Sonstige Hemmnisse: Im Bereich des Stadtovals soll ein innerstädtisches Wohnquartier entstehen. Aufgrund der bestehenden Lärmquellen in der Umgebung (Bahn und PKW-Verkehr) ist die geplante Wohnnutzung bereits vorbelastet. Weitere Konflikte hinsichtlich zusätzlicher Immissionen durch Werkstätten eines Bildungszentrums sollte deshalb vermieden werden.

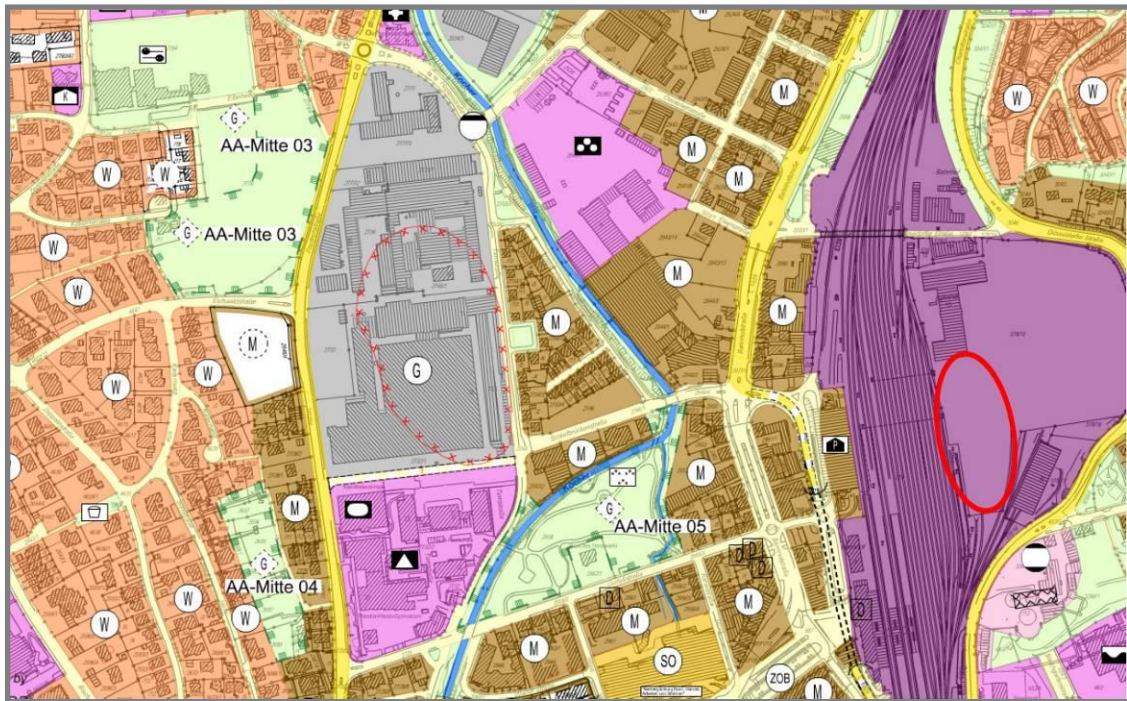


Bild 11 Ausschnitt aus Flächennutzungsplan zum o.g. Alternativ-Standort

5.3 Bereich Hochschule

Im Bereich der Hochschule Aalen bestehen noch unbebaute Grundstücke, für die bereits Bau-recht besteht (Flächen A und B) bzw. die im FNP als geplante Sonderbaufläche dargestellt ist (Fläche C).

Flächengröße A: ca. 4.000 m² mit zwei Baufenstern (ca. 1.500 m² und ca. 1.700 m²)

Eigentümer: Land Baden-Württemberg

Darstellung im FNP: geplante Sonderbaufläche

Bebauungsplan: Sondergebiet Fachhochschule

Flächengröße B: ca. 1.400 m²; diese Fläche ist zu klein für das IHK-Bildungszentrum.

Eigentümer: Stadt Aalen

Darstellung im FNP: geplante Sonderbaufläche

Bebauungsplan: Sondergebiet Wissenschaftspark

Flächengröße C: ca. 25.000 m²

Eigentümer: Stadt Aalen, Land Baden Württemberg, das Schlüsselgrundstück gehört einer Er-bengemeinschaft

Darstellung im FNP: geplante Sonderbaufläche

Bebauungsplan: teilweise gilt der Bebauungsplan Nr. 03-07 „Neubau Fachhochschule“ mit den Festsetzungen private Grünfläche und teilweise ist die Fläche nicht beplant

Nähe zum Berufsschulzentrum: Das Berufsschulzentrum liegt ca. 3,5 km nordöstlich. Mit dieser Entfernung entfallen die Synergieeffekte, da keine fußläufige Verbindung besteht. Synergieeff-ekte mit der Hochschule können maximal bei der gemeinsamen Nutzung der Mensa hergestellt werden.

Anbindung an ÖPNV: Die Hochschule ist mit dem ÖPNV grundsätzlich gut erreichbar. Aufgrund weiterer Fußwege (ca. 600 m) von den Bushaltestellen zum Campus Burren und vor allem zu den noch nicht bebauten Flächen ist die ÖPNV-Anbindung nicht optimal einzustufen.

Anbindung MIV: Die Hochschule ist gut erreichbar. Jedoch bestehen schon heute an der Hoch-schule erhebliche Probleme in Bezug auf das Parken.

Größe des Baugrundstücks: Die Fläche des Grundstücks (Fläche A) liegt am unteren Ende der Skala. Sicherlich wären die Nutzflächen auf dem Grundstück unterzubringen. Ob allerdings aus-reichend Parkplätze nachgewiesen werden könnten, ist fraglich.

Die Fläche C weist eine Fläche auf, auf der ein IHK Bildungszentrum realisiert werden könnte.

Flächenverfügbarkeit: Die Flächen im Bereich der Hochschule stehen für ein IHK Bildungszent-rum nicht zur Verfügung, da sie als Erweiterungsflächen der Hochschule und des Innovations-zentrums vorgesehen sind. Selbst für hochschulnahe Einrichtungen wurden andere Flächen im Umfeld herangezogen (Explorhino / Cafeteria). Aufgrund der laufenden Expansionen der Hoch-schule Aalen besteht in diesem Bereich allein schon durch die Hochschule ein sehr großer Nut-zungsdruck. Die Integration anderer Nutzungen würde den weiteren Hochschulausbau erheblich behindern.

Teilweise steht die Fläche C im Eigentum der öffentlichen Hand (Stadt Aalen, Land Baden-Württemberg). Das Schlüsselgrundstück um diese Flächen weiter entwickeln zu können liegt je-doch in privater Hand – einer Erbgemeinschaft, die aktuell kein Interesse hat, das Grundstück zu verkaufen.

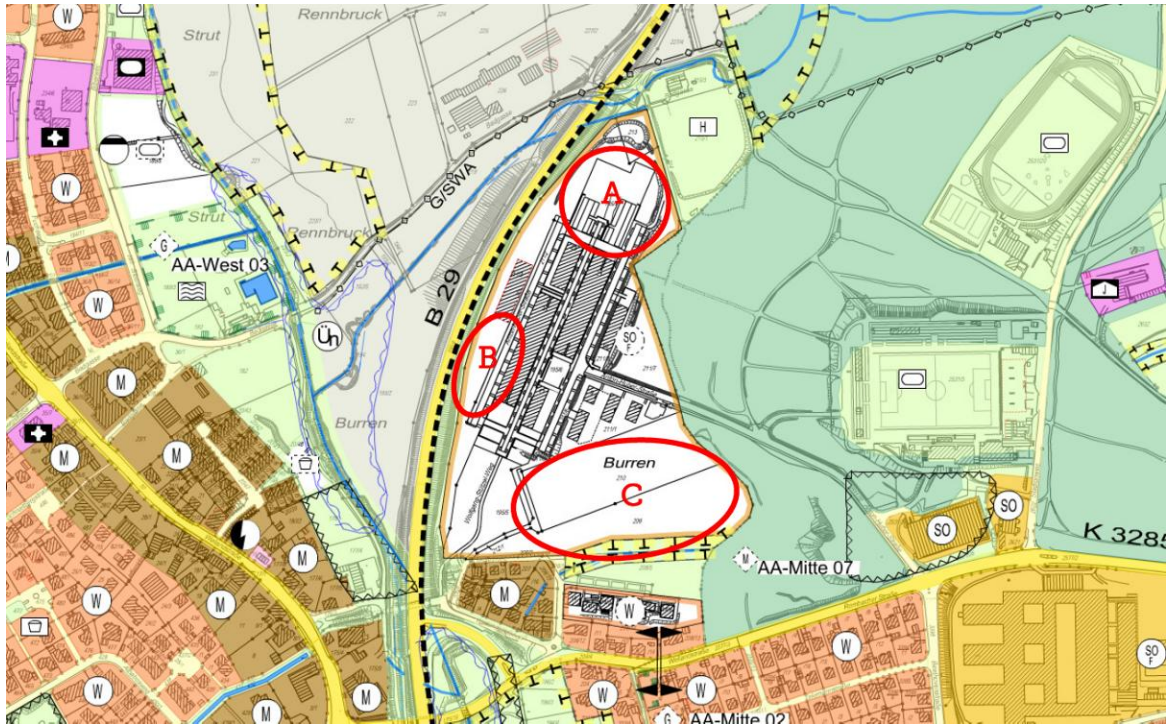


Bild 12 Ausschnitt aus Flächennutzungsplan zum Alternativ-Standort Bereich Hochschule

5.4 Aalen-Süd - Ostertaggelände

Fläche: ca. 10.000 m²

Eigentümer: privat

Darstellung im FNP: gemischte Bauflächen

Bebauungsplan: Mischgebiet

Nähe zum Berufsschulzentrum: Das Berufsschulzentrum liegt ca. 2,5 km nördlich. Mit dieser Entfernung entfallen die Synergieeffekte, da keine fußläufige Verbindung besteht.

Anbindung an ÖPNV: Die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.

Anbindung MIV: Das Ostertaggelände ist mit dem MIV gut erreichbar.

Größe des Baugrundstücks: Die Fläche des Grundstücks wäre ausreichend für ein IHK Bildungszentrum.

Flächenverfügbarkeit: Das Ostertaggelände steht nicht zur Verfügung. Für das Gelände besteht ein langfristige Vertrag zum. Da der Eigentümer seit vielen Jahren keine Mitwirkungsbereitschaft bei den städtischen Bestrebungen zur Entwicklung des Areals zeigt, ist davon auszugehen, dass die Grundstücke auch für diese Nutzung nicht zur Verfügung gestellt werden, bzw. kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Dies bestätigen regelmäßige Gespräche der Wirtschaftsförderung mit den Eigentümern.

Sonstige Hemmnisse: Bei einer Neubebauung des Grundstückes, würden durch die bestehende Altlasten erhebliche Mehrkosten entstehen.

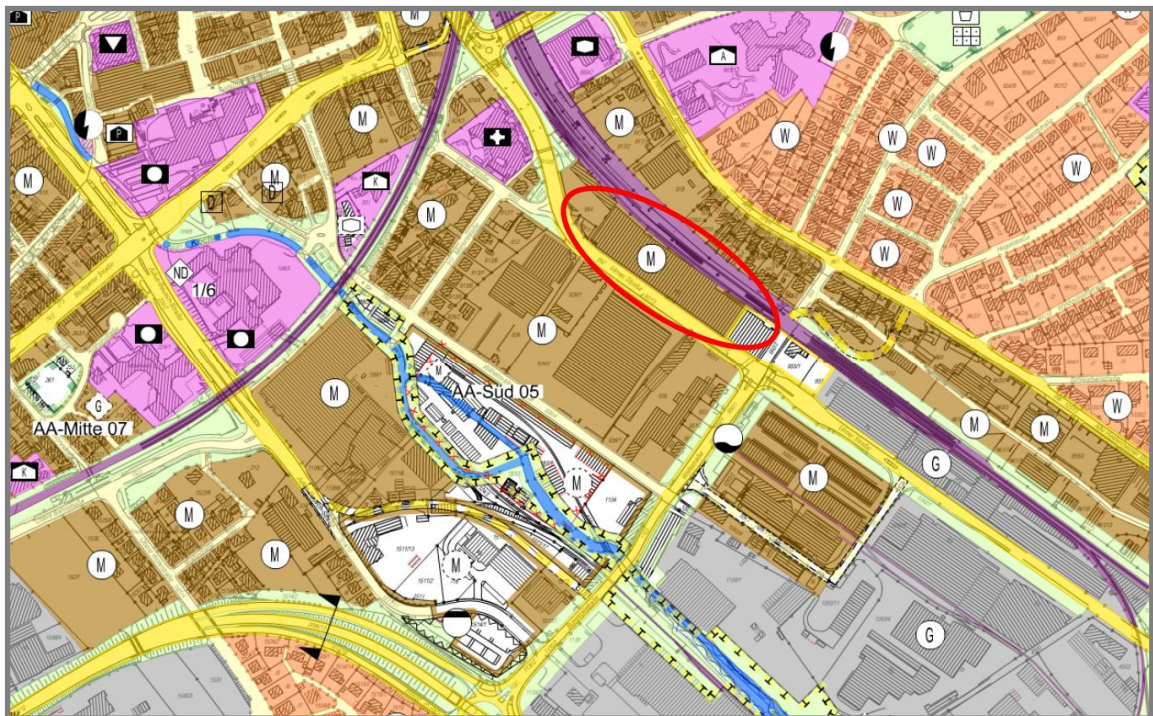


Bild 13 Ausschnitt aus Flächennutzungsplan zum o.g. Alternativ-Standort

5.5 Aalen-Süd - Union-Gelände

Fläche: ca. 14.000 m²

Heutige Nutzung: keine, das Grundstück liegt brach

Eigentümer: privat

Darstellung im FNP: geplante gemischte Bauflächen

Bebauungsplan: Ortsbausatzung der Stadt Aalen

Nähe zum Berufsschulzentrum: Das Berufsschulzentrum liegt ca. 2,7 km nördlich. Mit dieser Entfernung entfallen die Synergieeffekte, da keine fußläufige Verbindung besteht.

Anbindung an ÖPNV: Die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.

Anbindung MIV: Das Ostertaggelände ist mit dem MIV gut erreichbar.

Größe des Baugrundstücks: Die Fläche des Grundstücks wäre ausreichend für ein IHK Bildungszentrum.

Flächenverfügbarkeit: Das Union-Areal steht nicht zur Verfügung. Da der Eigentümer seit vielen Jahren keine Mitwirkungsbereitschaft bei einer Entwicklung des Areals zeigt, ist davon auszugehen, dass die Grundstücke auch für diese Nutzung nicht zur Verfügung gestellt werden, bzw. kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung stehen.

Auch bei aktuellen Gesprächen der Verwaltungsspitze mit dem Eigentümer konnten bisher keine Fortschritte erreicht werden.

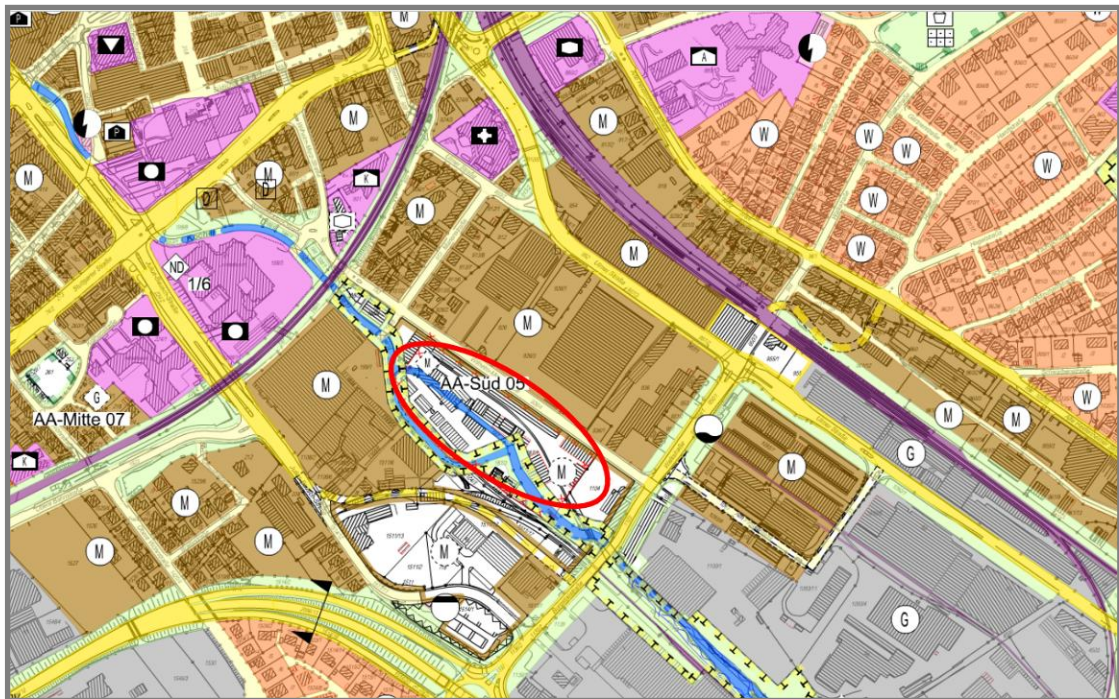


Bild 14 Ausschnitt aus Flächennutzungsplan zum o.g. Alternativ-Standort

5.6 Willy-Brandt-Straße

Fläche: ca. 18.000 m²

Eigentümer: privat

Darstellung im FNP: geplante gewerbliche Bauflächen

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Nähe zum Berufsschulzentrum: Das Berufsschulzentrum liegt ca. 400 m westlich, ist also fußläufig erreichbar. Synergieeffekte mit dem Berufsschulzentrum können weiterhin bestehen bleiben.

Anbindung an ÖPNV: Der Standort ist gut an den ÖPNV angebunden.

Anbindung MIV: Der Standort ist mit dem MIV gut erreichbar.

Größe des Baugrundstücks: Die Fläche wäre ausreichend für ein IHK Bildungszentrum.

Flächenverfügbarkeit: Die Fläche an der Willy-Brandt-Straße steht für ein IHK Bildungszentrum nicht zur Verfügung, da sie für eine ansässige Firma als langfristige Betriebserweiterungsfläche dient.

Außerdem stünde eine nicht-gewerbliche Nutzung im Widerspruch zum Gewerbeflächenkonzept, das den Standort als Gewerbefläche mit hoher Entwicklungspriorität einstuft.

Sonstige Hemmnisse: Die aktuellen Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass diese Flächen potentiell von Hochwasser gefährdet sind (bereits bei HQ 50). Ein Eingriff in diese Fläche durch Versiegelung wäre an anderer Stelle durch Retention auszugleichen.

Aufgrund der guten Eignung des Standortes für Gewerbe ist eine Nutzung für Ausbildungszwecke nachrangig.

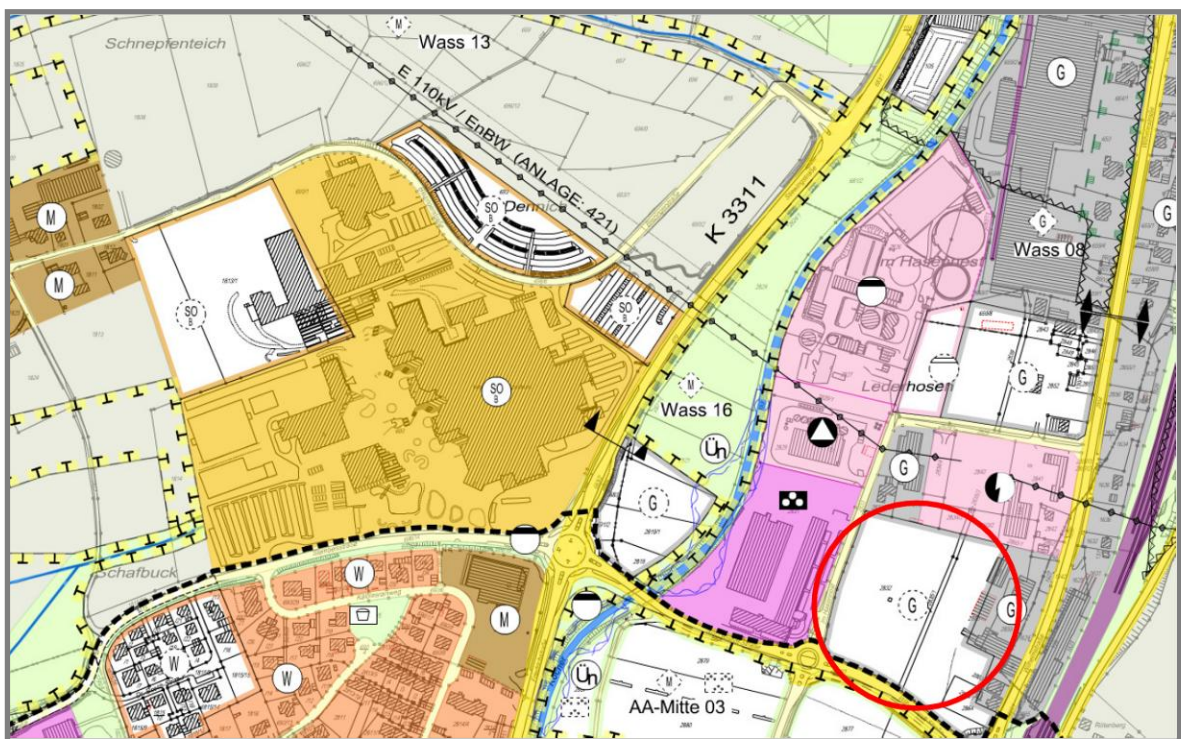


Bild 15 Ausschnitt aus Flächennutzungsplan zum o.g. Alternativ-Standort

5.7 Bereich Lederhosen

Fläche: ca. 8.600 m²

Eigentümer: privat

Darstellung im FNP: geplante gewerbliche Bauflächen, geplante Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen – Abwasser

Bebauungsplan: Ortsbausatzung für Aalen

Nähe zum Berufsschulzentrum: Das Berufsschulzentrum liegt ca. 600m westlich und ist gerade noch fußläufig erreichbar. Synergieeffekte könnten noch aufrecht erhalten werden.

Anbindung an ÖPNV: Der Standort ist an den ÖPNV angebunden.

Anbindung MIV: Der Standort ist mit dem MIV gut erreichbar.

Größe des Baugrundstücks: Die Fläche wäre ausreichend für ein IHK Bildungszentrum.

Flächenverfügbarkeit: Die Fläche im Bereich Lederhosen steht für ein IHK Bildungszentrum nicht zur Verfügung, da sie für eine ansässige Firma als langfristige Betriebserweiterungsfläche dient. Dies wird auch durch regelmäßige Gespräche der Wirtschaftsförderung mit den Eigentümern bestätigt.

Sonstige Hemmnisse: Der Standort eignet sich auch aus Sicht der IHK nicht für die Umsetzung ihres Projekts. Die unmittelbare Nachbarschaft zur Kläranlage und eine schlechte Auffindbarkeit sind zusätzliche Gründe, die gegen diesen Standort sprechen.

Die aktuellen Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass diese Flächen potentiell von Hochwasser gefährdet sind (bereits bei HQ 50). Ein Eingriff in diese Fläche durch Versiegelung wäre an anderer Stelle durch Retention auszugleichen.

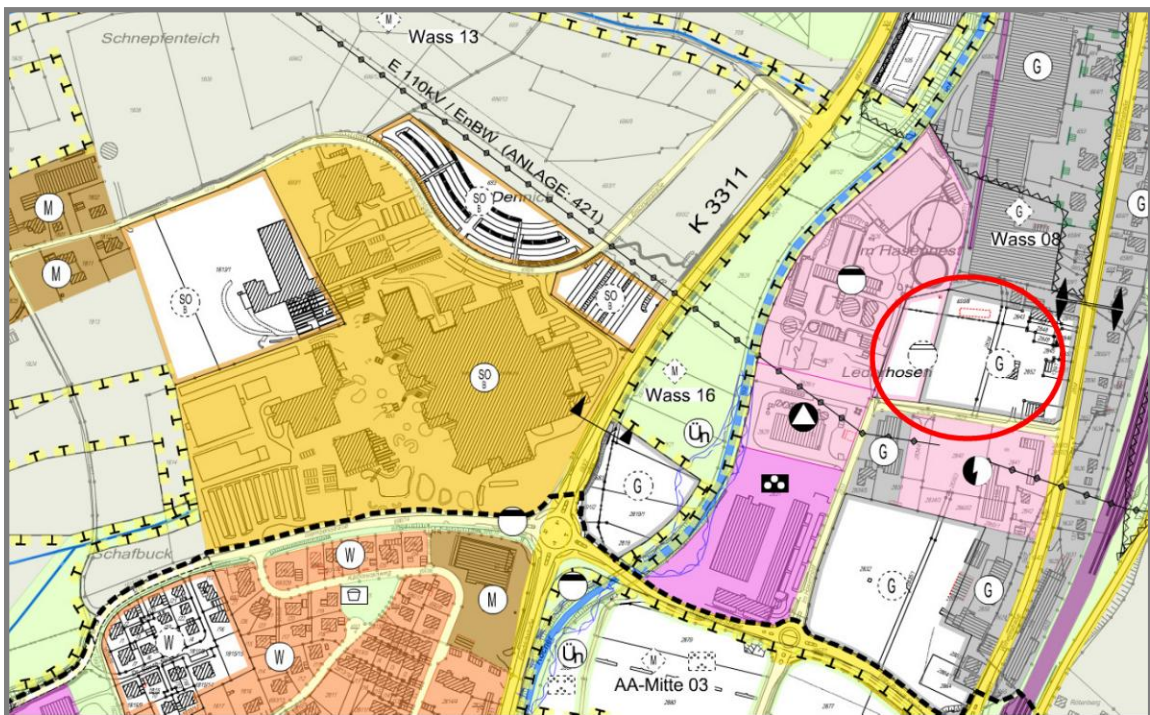


Bild 16 Ausschnitt aus Flächennutzungsplan zum o.g. Alternativ-Standort

5.8 Bereich Kreisverkehr Stiewingstraße

Fläche: ca. 9.000 m²

Eigentümer: Die Flächen sind mehrheitlich Privatbesitz; eine kleine Teilfläche gehört der Stadt Aalen.

FNP: geplante gewerbliche Bauflächen

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Nähe zum Berufsschulzentrum: Die Fläche liegt direkt gegenüber des Kreisberufsschulzentrums.

Anbindung an ÖPNV: Die bisherige ÖPNV-Anbindung könnte weiter genutzt werden.

Anbindung MIV: Der Standort ist gut erreichbar.

Größe des Baugrundstücks: Die Fläche wäre ausreichend für ein IHK Bildungszentrum.

Flächenverfügbarkeit: Die Flächen sind überwiegend im Eigentum des Autohauses Opel Spiegel, die hier seit langem eine Erweiterung ihres Ausstellungsbereiches planen, bisher aber nie umgesetzt haben.

Weitere Hemmnisse: Die Flächen sind bei der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als geplante Bauflächen aufgenommen worden, um begrünte Stellplätze für ein Autohaus zu ermöglichen. Grundsätzlich widerspricht schon dies dem Ziel, eine der letzten grünen Kocherauen zu erhalten. Aus landschaftsplanerischer Sicht wäre die Fläche ideal zur Renaturierung des Kochers. Im aktuellen Gewerbeentwicklungskonzept wird diese Fläche nicht näher betrachtet. Aus aktueller Sicht ist deshalb bei der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Rücknahme der geplanten gewerblichen Baufläche angestrebt, da an diesem Standort der „Grünentwicklung“ der Vorrang gegeben werden soll.

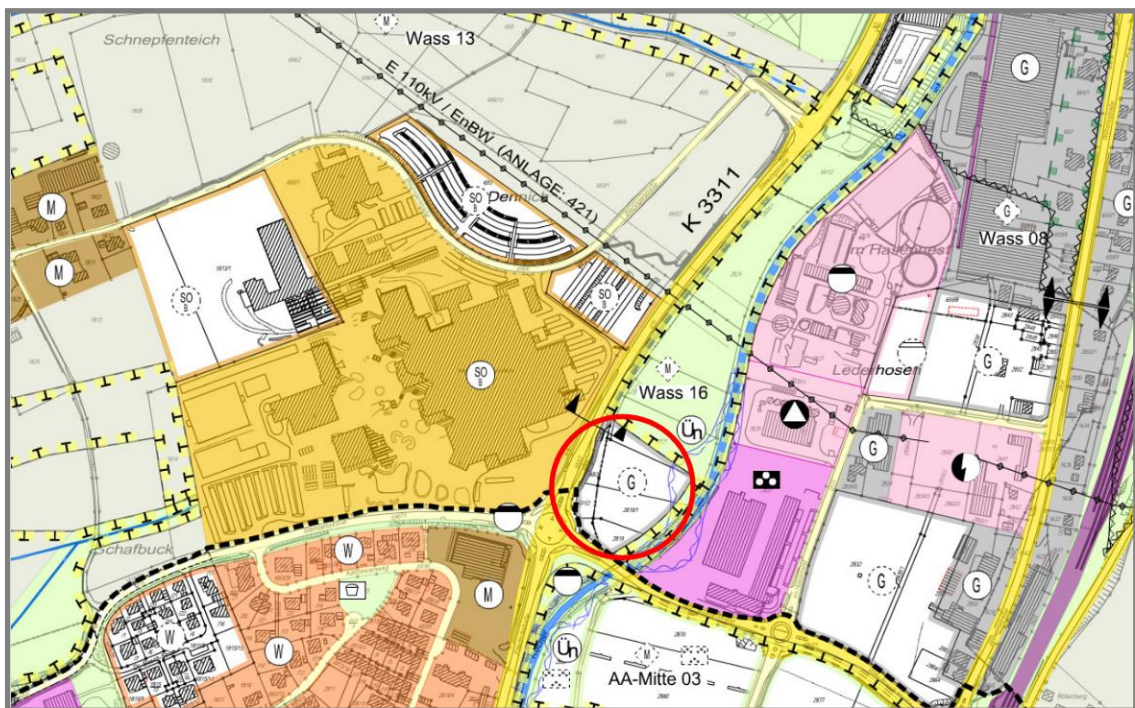


Bild 17 Ausschnitt aus Flächennutzungsplan zum o.g. Alternativ-Standort

5.9 Bereich nördlich Berufsschulzentrum

Fläche: ca. 7.000 m²

Eigentümer: Landkreis

FNP: geplantes Sondergebiet

Bebauungsplan: Sondergebiet – ohne Baumöglichkeit

Nähe zum Berufsschulzentrum: Die Fläche liegt direkt neben dem Kreisberufsschulzentrums.

Anbindung an ÖPNV: Die bisherige ÖPNV-Anbindung könnte weiter genutzt werden.

Anbindung MIV: Der Standort ist gut erreichbar.

Größe des Baugrundstücks: Die Fläche des Grundstücks liegt am unteren Ende der Skala. Ob die die Nutzflächen auf dem Grundstück untergebracht werden können, ist zweifelhaft. Außerdem müssen die entfallenden bestehenden Parkplätze, die an dieser Stelle günstig dem Kreisberufsschulzentrum zugeordnet sind, an anderer Stelle (im Außenbereich und weiter entfernt) nachgewiesen werden.

Flächenverfügbarkeit: Die Flächen sind im Eigentum des Ostalbkreises und werden aktuell als Parkplatz für das Kreisberufsschulzentrum genutzt. Da die Parkplätze ausgelastet sind, sind sie nicht entbehrlich. Demzufolge müssten die Parkplätze an anderer Stelle nachgewiesen werden. Das Problem der Standortsuche wäre nur verlagert und der Eingriff in den Außenbereich unvermeidbar.

Weitere Hemmnisse: Aufgrund des eingeeengten Grundstückstückes (Blezingerstraße, Freileitung, Stiewingstraße, Berufsschulzentrum) ist es kaum möglich auf dem Grundstück eine Optimierung des Berufsschulzentrums zu ermöglichen.

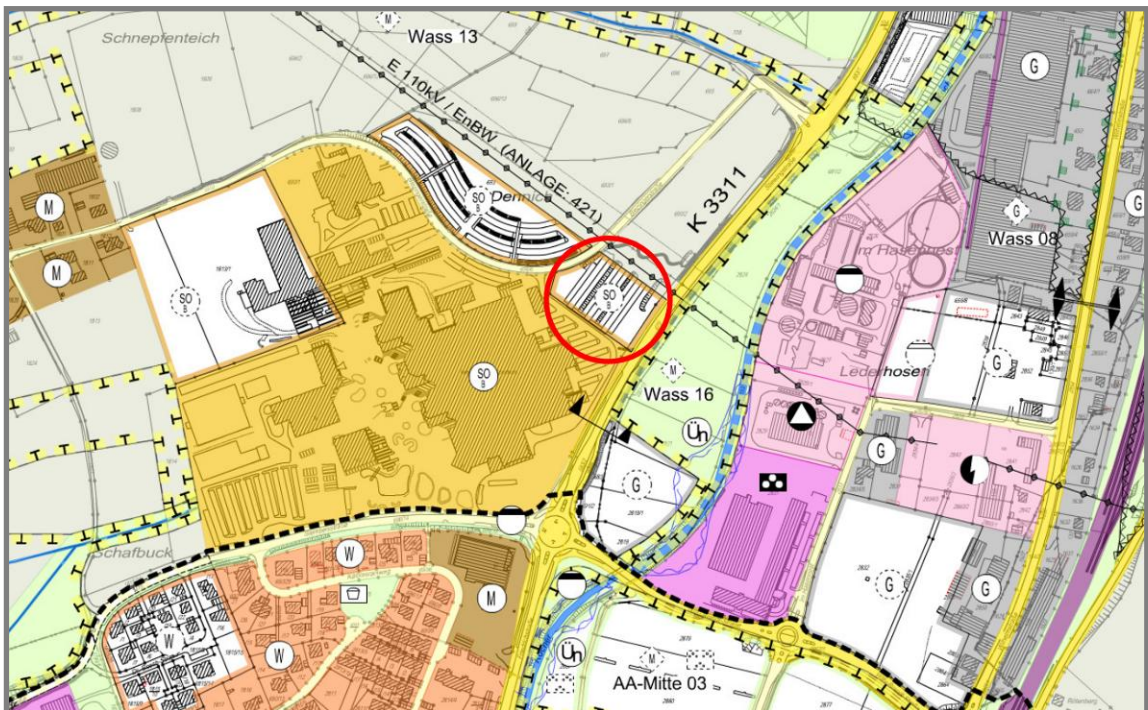


Bild 18 Ausschnitt aus Flächennutzungsplan zum o.g. Alternativ-Standort

5.10 Bereich westlich Berufsschulzentrum

Fläche: ca. 14.000 m²

Eigentümer: Die Flächen sind teilweise im Eigentum des Landkreises und teilweise im Eigentum eines Landwirtes.

FNP: geplante Sonderbaufläche

Bebauungsplan: Für einen Teil der Fläche gilt der Bebauungsplan Nr. 78-04/3 „Änderung des Bebauungsplans Nr. 78-04 im Bereich des Kreisberufsschulzentrums Aalen mit geplanter Erweiterung“: festgesetzt ist private Grünfläche und Ausgleichsmaßnahmen. Der restliche Teil der Fläche ist nicht beplant.

Nähe zum Berufsschulzentrum: Die Fläche liegt direkt neben dem Kreisberufsschulzentrum.

Anbindung an ÖPNV: Die bisherige ÖPNV-Anbindung könnte weiter genutzt werden, liegt aber noch weiter entfernt als der heutige Standort.

Anbindung MIV: Der Standort ist gut erreichbar. Zusätzlicher Verkehr könnte jedoch die Siedlung Weidenfeld belasten.

Größe des Baugrundstücks: Die Fläche wäre ausreichend für ein IHK Bildungszentrum.

Flächenverfügbarkeit: Die Fläche des Landwirtes ist nicht verfügbar. In der Ortschaft Weidenfeld sind noch mehrere Landwirte tätig. Aus diesem Grund sind die landwirtschaftlichen Flächen sehr begehrt und werden nicht für andere Nutzungen verkauft. Die Flächen des Landratsamtes sind mit einer Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) belegt, die an anderer Stelle wieder nachgewiesen werden müsste.

Weitere Hemmnisse: Der Flächenzuschnitt und die Flächengröße der noch vom Landkreis zur Verfügung stehenden Fläche ist für die Umsetzung eines IHK-Bildungszentrums nicht geeignet. Für die überregionale Bedeutung des IHK-Bildungszentrums liegt die Fläche nicht optimal, da zu abseits und wenig präsent. Durch eine weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich würde die Siedlung Weidenfeld mit dem Schulzentrum zusammenwachsen. Ein eigenständiger Siedlungskörper wäre nicht mehr ablesbar.

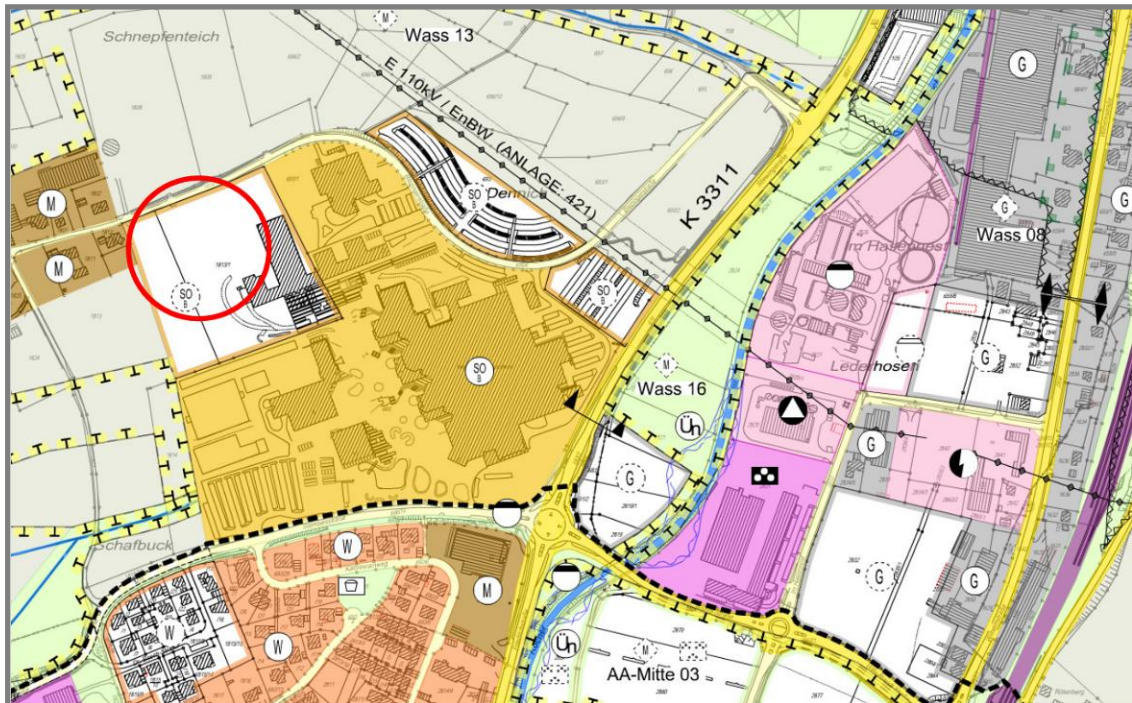
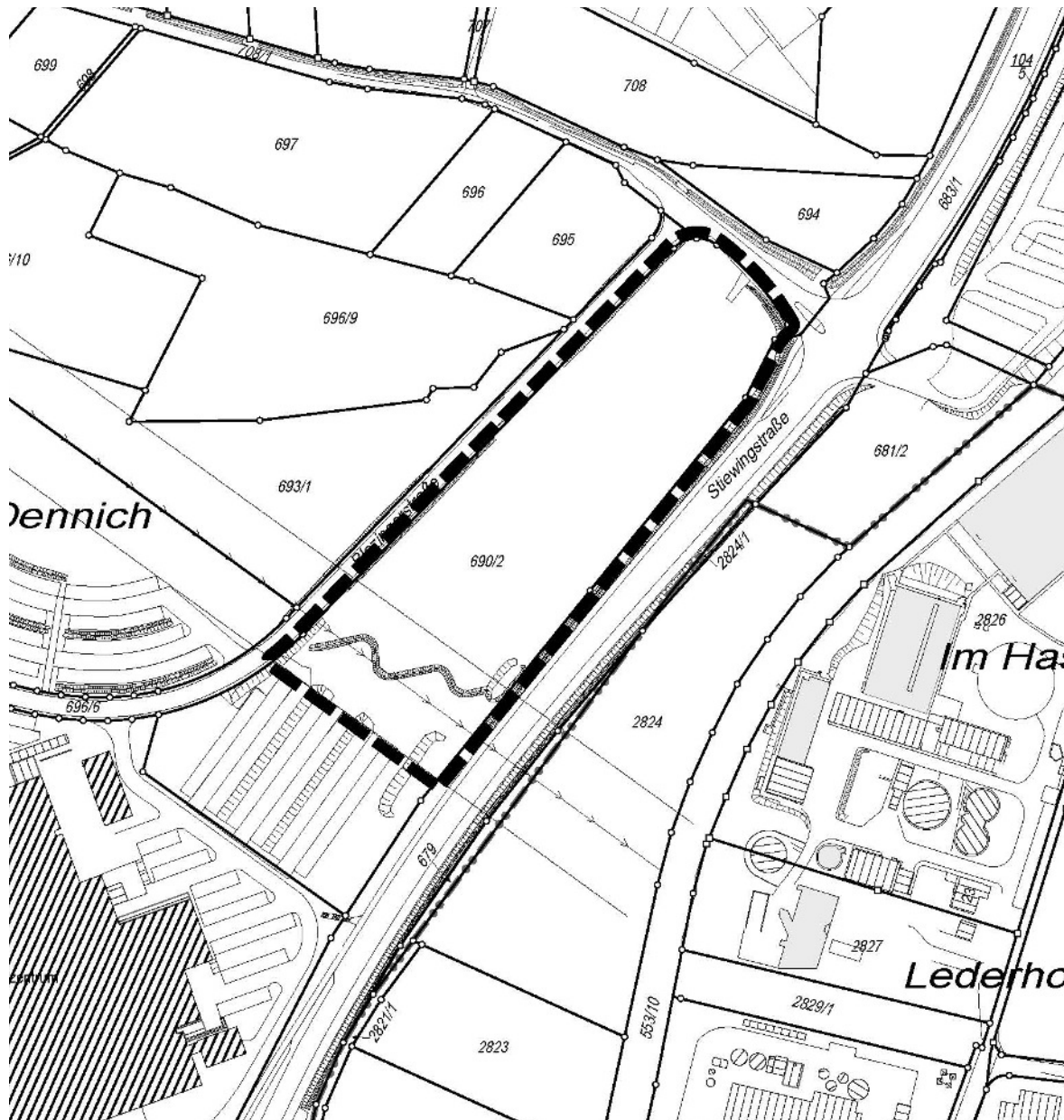


Bild 19 Ausschnitt aus Flächennutzungsplan zum o.g. Alternativ-Standort



2| Abgrenzung Bebauungsplan und 56. FNP-Änderung



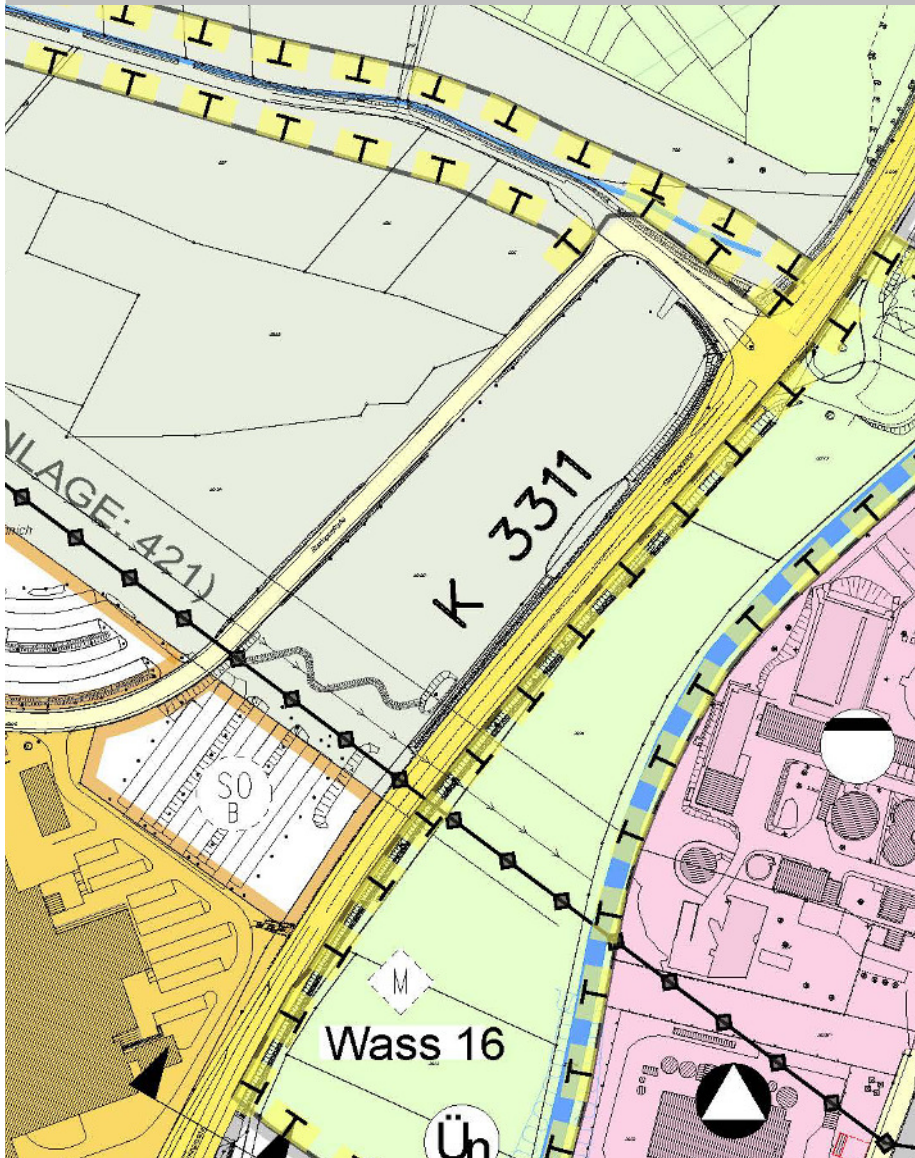
Plangebiet: 1,38 ha

3| Bebauungsplan-Entwurf (27.11.2014)



4| 56. FNP-Änderung (07.11.2014)

Auszug: Wirksamer Flächennutzungsplan



56. FNP-Änderung

