

Beratungsfolge	Sitzung am	Art	Ö / N
OR Ebnat	17.09.2026	Vorberatung	Ö
AUST	24.09.2026	Vorberatung	Ö
GR	01.10.2026	Entscheidung	Ö
GemAVG	06.10.2026	Entscheidung	Ö

Organisationseinheit: Stadtplanungsamt	Verfasser*in:
---	---------------

**Bebauungsplan "Hölläcker" in den Planbereichen 33-01, 34-02 und 32-01, Plan Nr. 33-01/1 in Aalen-Ebnat und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan-Nr. 33-01/1 in Aalen-Ebnat sowie 119. FNP-Änderung "Hölläcker" in Aalen-Ebnat
- Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 BauGB**

Beschlussantrag

1. Es wird ein Bebauungsplan sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 für das Bebauungsplangebiet aufgestellt (§ 2 BauGB).
2. Dem Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan wird zugestimmt (Stand 12.05.2026); siehe Anlage 2.
3. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
4. Der Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen ist im Bereich „Hölläcker“ im Parallelverfahren zu ändern (119. FNP-Änderung).
5. Der Gemeinderat weist die Vertreterinnen der Gemeinde im Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen an dem Beschlussantrag zuzustimmen.

Sachverhalt

Anlass für ein Bebauungsplanverfahren:

Die Stadt Aalen verzeichnet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, die sich auch in Ebnat, auch durch die bekannten Gewerbeansiedlungen künftig weiter verstärken wird. Da die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale den Bedarf nicht decken können, ist eine geordnete Außenentwicklung erforderlich. Das Plangebiet „Hölläcker“ stellt hierfür die einzige größere zusammenhängende Entwicklungsfläche für Wohnen und ergänzende Nutzungen dar. Schon vor Jahrzehnten wurde vom Ortschaftsrat grundsätzlich beschlossen diese Fläche baulich zu entwickeln und im Rahmen der Flurneuordnung wurden daher die Grundstücke in diesem Bereich bedingt zugeteilt.

Zur planungsrechtlichen Steuerung dieser Entwicklung und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Da der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft darstellt und zudem überholte Darstellungen vom geplanten Anschluss an die Ortsumfahrung enthält, wird dieser im Parallelverfahren im Rahmen der 119. Flächennutzungsplanänderung entsprechend geändert.

Planungsstand:

Mit dieser Sitzungsvorlage soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hölläcker“ für das rund 10 ha große Plangebiet gefasst werden.

Planungsziel:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines nachhaltigen Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen geschaffen werden. Dies sollen die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung decken und eine soziale Durchmischung gewährleisten.

Ergänzend soll ein Quartier mit gemischten Nutzungen wie Dienstleistungseinrichtungen, Büros, nicht störendes Gewerbe und Lebensmittelmarkt entstehen. Die wohnortnahe Versorgung sorgt für kurze Wege im Quartier.

Darüber hinaus sollen Freiräume, eine gute Durchgrünung und Durchwegung sowie wirksame Lärmschutzmaßnahmen ein attraktives Wohnumfeld schaffen. Davon sollen auch die angrenzenden Wohngebiete profitieren. Der westliche Ortseingang wird durch das Plangebiet städtebaulich neu geordnet. Die Quartiersentwicklung erfolgt nach dem Schwammstadt-Prinzip, um Niederschlagswasser möglichst vor Ort zurückzuhalten, zu versickern und den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken.

Verfahrensstand:

- ☒ **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB**
- ☐ Auslegungsbeschluss § 3 (2) BauGB bzw. (3) BauGB
- ☐ Zustimmung zur vereinfachten Änderung § 4a (3) i. V. § 13 BauGB
- ☐ Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen § 3 (2) BauGB
- ☐ Satzungsbeschluss § 74 (6) LBO in Verbindung mit § 10 BauGB

Folgende Verfahrensschritte stehen an:

- Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die Öffentlichkeit wird möglichst frühzeitig öffentlich unterrichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind möglichst frühzeitig zu unterrichten, soweit sie von der Planung berührt werden können (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Im weiteren Rechtsverfahren müssen geeignete planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, mit denen die städtebaulichen Zielsetzungen gewährleistet werden.

Auswirkungen auf das Klima

Bauliche Eingriffe in den Außenbereich sollten äußerst maßvoll bzw. unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Das Plangebiet übernimmt als unversiegelter Freiraum klimatische Ausgleichsfunktionen, insbesondere durch Kaltluftentstehung, Wasserrückhalt und Verdunstung. Das zukünftige Baugebiet ist daher so zu gestalten, dass die negativen Folgen für die Umwelt und das Klima möglichst minimiert werden. Durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wie beispielsweise zur Überbauung der Grundstücke, Dachbegrünung, Versiegelungsanteil, Pflanzgebote etc. werden grünplanerische Belange rechtlich gesichert, welche die Auswirkungen auf das Klima sowie die Umwelt abmildern. Konkrete Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zu bestimmen.

Vorgang

Finanzielle Auswirkungen

Städtebauliche Planungen und Bauleitplanverfahren generieren selbst lediglich Kosten für Planungen, ggf. Honorare für Planungsbüros und Gutachten etc., deren Finanzierung über die im städtischen Haushalt eingestellten Planungsmittel erfolgt.

Beteiligte Ämter

I, II, III, 01, 09, 21, 60, 63, 66, 67

Anlage/n

1	Anlage 1_Begründung (öffentlich)
2	Anlage 2_Plananlagen (öffentlich)