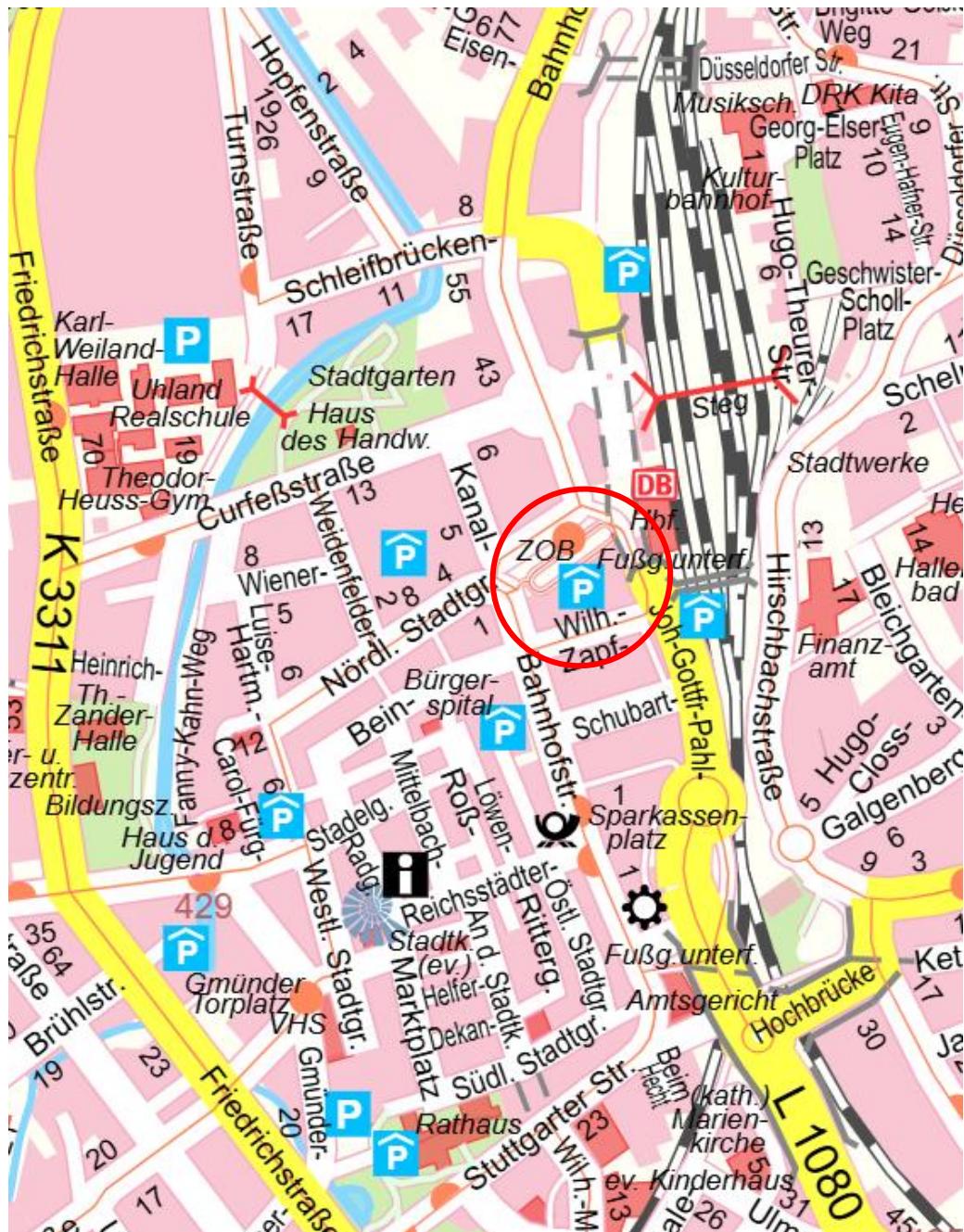


Anlage 1 zu SV 6125/031

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Bebauungsplan „Nördliche Wilhelm-Zapf-Straße/ ZOB“ in Aalen-Kernstadt,
im Planbereich 01-01, Plan Nr. 01-01/9
und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet,
Plan-Nr. 01-01/9

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	1
2.	Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse.....	1
3.	Erfordernis der Planaufstellung	2
4.	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	3
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	3
6.	Städtebauliche Ziele.....	3
7.	Satzung über örtliche Bauvorschriften § 74 LBO	4
8.	Zusammenfassung.....	5
9.	Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	6

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aalen-Kernstadt, nördlich der Wilhelm-Zapf-Straße, einschließlich dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB).

Es wird im Westen und Norden durch die Bahnhofstraße begrenzt, im Süden durch die Wilhelm-Zapf-Straße und im Osten durch die Johann-Gottfried-Pahl-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Teilflächen der Flurstücke 587/3, 587, 578/1 sowie die Flurstücke 579, 570/5, 571/3, 572/1, 570/10, 572/2, 572/2, 572/3, 572, 572/4, 570/8, 570/7 und 570. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, es befinden sich zudem Verkehrsflächen sowie der ZOB im Geltungsbereich.

Die genaue Abgrenzung ist im Abgrenzungsplan (Anlage 2) dargestellt. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 1 ha.

2. Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet schließt direkt nordöstlich an die Altstadt an und bildet das Auftaktquartier am Bahnhof und dem ZOB in die historische Innenstadt. Es stellt zudem einen stark frequentierten Verkehrsknotenpunkt dar.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Gebiet werden derzeit von Stadtbaublätter des 19. und Anfang 20. Jahrhunderts bestimmt, welche insbesondere durch Baulinien die Bebauung steuern. Besonders im Bereich des ZOBs spiegeln die bestehenden Vorschriften jedoch weder den aktuellen Bestand wider noch entsprechen sie den städtebaulichen Anforderungen und Planungszielen für das Bahnhofs- und Innenstadtumfeld.

Im Zuge des Bundesförderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)“ wurde ein Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) „Zukunftsfähige Innenstadt Aalen“ (Büro Pesch&Partner, 2023) sowie Freiraumentwicklungskonzept (FEK) „Freiraumentwicklungskonzept Innenstadt Aalen“ (Büro Bauchplan, 2024) entwickelt, welche als Grundlage für die Weiterentwicklung der Innenstadt dienen. Diese sehen eine umfangreiche Umgestaltung und Modernisierung der Innenstadt sowie der angrenzenden Quartiere vor.

Dem Plangebiet kommt als nordöstlicher Stadteingang eine besondere Bedeutung zu. Das ISEK „Zukunftsfähige Innenstadt Aalen“ möchte den ZOB zum attraktiven Willkommensort umgestalten. Zudem soll im Plangebiet ein modernes Wohnquartier mit „neuen Arbeitswelten“ entstehen, das Wohnen und Arbeiten ideal miteinander vereint.

Das bestehende Planungsrecht in diesem Bereich schafft nicht die Voraussetzung für die gewünschten Entwicklungen in diesem sehr wichtigen Innenstadtbereich. Für die Umsetzung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll hierfür Planungsrecht mit dem Bebauungsplan „Nördliche Wilhelm-Zapf-Straße/ ZOB“ geschaffen werden.

Zudem erfordert der historische Wert des Gebiets die behutsame Integration bestehender historischer Bausubstanz, um die Identität und den Charme der Altstadt zu bewahren, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebiets zu blockieren.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Dem Plangebiet, mit seiner direkten Lage am Hauptbahnhof und dem ZOB, kommt eine besondere Bedeutung als Stadtaufakt und -eingang zu und bildet neben der Aalener Innenstadt/Altstadt eine zusätzliche wichtige Visitenkarte für die Gesamtstadt. Daher werden an den Städtebau und dessen Qualität in dieser sensiblen Lage besondere Anforderungen gestellt.

Das derzeit bestehende Planungsrecht bietet jedoch keine ausreichende Grundlage zur Sicherung und Steuerung der städtebaulich angestrebten Ordnung und Zielsetzung. Baurechtlich ist das Plangebiet teilweise nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen; überwiegend gelten ältere Stadtbaublätter.

Zukünftige Bauvorhaben lassen sich diesbezüglich nicht ausreichend steuern hinsichtlich einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Mit diesem Verfahren sollen die städtebaulichen Zielsetzungen – Erhalt und Fortentwicklung des Ortsbildes entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 4 & 5 BauGB und die Sicherung einer dem Standort angemessenen Entwicklungsmöglichkeit – gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan soll die Bestimmungen vorhandener rechtskräftiger Stadtbaublätter im Plangebiet durch zeitgemäße Festsetzungen ersetzen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Nur so kann "eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet" (§ 1 Abs. 5 BauGB) gesichert werden. Das Planverfahren soll dazu beitragen, eine "menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, [...] sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln" (§ 1 Abs. 5 BauGB). Das Bebauungsplan-Verfahren dient der Nachverdichtung, der Wiedernutzungsbarmachung von Flächen, der Steuerung von Nutzungen im Bestand, der Sicherung und des Ausbaus von innerstädtischem Wohnen und gemischten innerstädtischen Ergänzungsnutzungen und bildet damit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Demnach wird der Bebauungsplan „Nördliche Wilhelm-Zapf-Straße/ ZOB“, Plan Nr. 01-01/9 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Mit diesem Bebauungsplan-Verfahren werden eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Bereich der nördlichen Wilhelm-Zapf-Straße und am ZOB ist aus verschiedenen Gründen eine Notwendigkeit für ein Bebauungsplan-Verfahren gegeben.

Durch ein Bebauungsplanverfahren kann die bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte im Plangebiet nachträglich planungsrechtlich aufgearbeitet werden. Zudem bildet dieses die Grundlage zur Steuerung künftiger Veränderungsprozesse, die im Rahmen des ZIZ-Programms umgesetzt werden sollen. Mit dem Bebauungsplanverfahren können sukzessiv die Aufwertung des Plangebiets und die Steuerung der Nutzungen erfolgen, um eine attraktive und nachhaltige Stadtentwicklung zu ermöglichen.

4. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der gemeinsame „Flächennutzungsplan (FNP) für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen“ (Aalen-Essingen-Hüttlingen) – einschließlich integriertem Landschaftsplan (LP), ist am 19.07.2006 wirksam geworden.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet „Nördliche Wilhelm-Zapf-Straße/ ZOB“, Plan Nr. 01-01/9 als gemischte Baufläche sowie Verkehrsfläche dargestellt. Als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge ist der ZOB sowie eine Parkhausstiegarage im Gebiet dargestellt. Damit entsprechen die Ziele des Bebauungsplans, ein gemischt genutztes Gebiet auszuweisen, den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan deckt sich mit den Darstellungen des FNP.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist über die Bahnhofstraße, die Wilhelm-Zapf-Straße und die Johann-Gottfried-Pahl-Straße durchgehend erschlossen. Der ZOB liegt im Plangebiet und wird somit auch vom öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Zudem schließt der Hauptbahnhof unmittelbar östlich an das Plangebiet an.

Die Leitungen und Kanäle liegen in den Straßenflächen der Erschließungsstraßen.

6. Städtebauliche Ziele

Die Stadt ist derzeit bestrebt verschiedene Quartiere entlang der Bahnhofstraße städtebaulich neu zu ordnen und als Erweiterung des Innenstadtbereichs weiter zu entwickeln. Hierzu zählt, neben dem abgeschlossenen Umbau beispielsweise der VR Bank im Quartier südlich der Wilhelm-Zapf-Straße, dem „Quartier am Stadtgarten“ nördlich des ZOB, dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren für das SDZ-Areal und dem seit 2024 rechtskräftigen Bebauungsplan „Änderung Quartier zwischen Bahnhofstraße, Eisenstraße, Oesterleinstraße und Gerberstraße“ auch das Plangebiet. Aufgrund der Lage an den beiden wichtigen Verkehrsknotenpunkten (Hauptbahnhof und ZOB) kommt dem Plangebiet eine besonders wichtige Schlüsselfunktion hinsichtlich der Adressbildung zu. Dabei soll die verkehrsgünstige Lage und die Nähe zur Innenstadt genutzt werden, um die Quartiersstruktur langfristig zu erhalten und aufzuwerten.

Mit dem Bebauungsplanverfahren besteht die Möglichkeit, die Ziele für das Gebiet zu präzisieren sowie eine Optimierung der Bauflächen und der öffentlichen Räume zur standortangemessenen Weiterentwicklung des Plangebietes herbeizuführen. Im Laufe des Verfahrens wird aufgezeigt, wie die räumlich-bauliche Entwicklung zukünftig erfolgen kann. Grundlage für die Entwicklungen bildet das ISEK „Zukunftsfähige Innenstadt Aalen“ und das FEK „Freiraumentwicklungskonzept Innenstadt Aalen“. Das ISEK formuliert die Zielsetzung, das Gebiet zu einem urbanen Quartier mit modernem Wohnen und flexiblen, innovativen Bürokonzepten zu gestalten.

Der öffentliche Raum soll durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen besser gegliedert und aufgewertet werden. Unter dem Aspekt der Kriminalprävention sollen durch städtebauliche Maßnahmen das Sicherheitsempfinden im Bahnhofsumfeld gestärkt und tatsächliche Risiken

reduziert werden. Zusätzlich trägt die Integration von Begrünungsmaßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums sowie zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die behutsame bauliche Entwicklung unter Erhalt der stadtbildprägenden Baustrukturen für diesen bedeutenden Teil der Aalener Stadtgeschichte und eine dem Standort angemessene Nachverdichtung und Entwicklung gehören zu den Hauptzielen für die Weiterentwicklung des Plangebiets.

Wesentliches Ziel ist es somit, das städtebauliche Potenzial des Gebietes auszuschöpfen, den historischen Charakter zu erhalten und dabei gleichzeitig eine angepasste Neubauentwicklung zu ermöglichen. Innerstädtische Quartiere mit Aufenthaltsqualität und einer vielfältigen Nutzungsstruktur erzeugen lebendige Stadtstrukturen. Damit soll der heutige Gebietscharakter des Plangebiets mit seiner differenzierten Bau- und Nutzungsstruktur in die Zukunft übertragen werden. Ohne entsprechendes Planungsrecht würde allerdings eine ungesteuerte Entwicklung erfolgen, welche gegebenenfalls eher Nachteile mit sich bringen würde.

Sonderthemen der Nutzungsstruktur spielen für die geplanten Festsetzungen zudem eine wichtige Rolle. Insbesondere sind die Einzelhandelskonzeption und die Vergnügungsstättenkonzeption zu beachten. Der Einzelhandel stellt eine der zentralen Funktionen der Aalener Innenstadt dar. Um den Einzelhandel langfristig zu erhalten und zu stärken, hat die Stadt Aalen ein umfassendes Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen. Dieses Konzept definiert die zentralen Versorgungsbereiche und hat eine Sortimentsliste für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Bereiche erstellt. Der zentrale Versorgungsbereich ist dabei durch eine klare Gebietsabgrenzung festgelegt, um die Konzentration des innerstädtischen Einzelhandels zu fördern und Fehlentwicklungen in peripheren Lagen zu vermeiden. Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner Lage am Randbereich der Innenstadt noch innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs und besitzt damit eine besondere Bedeutung für die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt insgesamt. Die Darstellungen des Regionalplans für die Vorbehaltsgebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsprojekte sind dazu deckungsgleich. Die Ergebnisse dieser für die Stadtentwicklung wichtigen Rahmenplanungen sind in der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.

Ziel der Planung ist es, das urbane Quartier, dass von einer Mischung aus Wohnnutzung, Einzelhandel, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten sowie dem ÖPNV-Schwerpunkt lebt, zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

7. Satzung über örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Wesentlich für die Qualität des Baugebietes ist eine Abstimmung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen auf die im Planverfahren ermittelten Anforderungen. Deshalb wird durch eine den Bebauungsplan „Nördliche Wilhelm-Zapf-Straße/ ZOB“, Plan Nr. 01-01/9 ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO), eine Rechtsgrundlage zur Behandlung von gestalterischen Anforderungen geschaffen.

Es handelt sich dabei insbesondere um folgende Themen, die in die entsprechende Satzung aufgenommen werden sollen und städtebaulich begründet sind:

- Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, an die Höhenlage der Grundstücke, sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- Vorgaben zur Bewirtschaftung des Regenwassers gem. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

8. Zusammenfassung

- Für das Plangebiet „Nördliche Wilhelm-Zapf-Straße/ ZOB“ (Plan Nr. 01-01/9), in Aalen-Kernstadt, soll der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.
- Das Plangebiet ist ca. 1 ha groß. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist im Abgrenzungsplan (s. Anl. 2) dargestellt.
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
- Mit dem Bebauungsplan „Nördliche Wilhelm-Zapf-Straße/ZOB“, Plan Nr. 01-01/9, sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, nachhaltige und baukulturell hochwertige Entwicklung gewährleistet werden, welche den Zielen des ISEKs „Zukunftsfähige Innenstadt Aalen“, des FEKs „Freiraumentwicklungsconcept Innenstadt Aalen“ und des ISEKs „Attraktives Aalen 2030“ entsprechen.
- Der geplante Bebauungsplan „Nördliche Wilhelm-Zapf-Straße/ ZOB“ ist inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Mit dem Bebauungsplan „Nördliche Wilhelm-Merz-Straße/ ZOB“ (Plan Nr. 01-01/9) sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete und nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden, welche auch die stadtgestalterische Zielsetzung für diesen Bereich berücksichtigt.
- Ziel der Planung ist es, ein urbanes Quartier zu schaffen, welche auch den Anforderungen an eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gerecht wird.

aufgestellt:

Aalen, den 10.11.2025
Stadtplanungsamt

AZ: 61-621.411: 01-01/9 Awin

9. Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Netze ODR GmbH Unterer Brühl 2, 73479 Ellwangen	Regional-Bus-Stuttgart GmbH RBS Bahnhofstraße 24 – 28, 73430 Aalen
GOA - Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH Graf-von-Soden-Str. 7, 73527 Schwäbisch Gmünd	Regionalverband Ostwürttemberg Bahnhofplatz 5, 73525 Schwäbisch Gmünd
Handwerkskammer Ulm Olgastraße 72, 89073 Ulm	Stadt Aalen <ul style="list-style-type: none"> • Amt für Bürgerservice und öffentliche Ordnung (30) • Bauordnungsamt (63) • SWA Stadtwerke Aalen GmbH • Freiwillige Feuerwehr Aalen • Amt für Soziales, Jugend- und Familie (50)
IHK-Industrie- u. Handelskammer Ostwürttemberg, Ludwig-Erhardt-Straße 1, 89520 Heidenheim	
Landratsamt Ostalbkreis <ul style="list-style-type: none"> • Baurecht und Naturschutz Stuttgarter Straße 41, 73430 Aalen	Sonstige Beteiligte:
OVA-Omnibus-Verkehr Aalen Gartenstraße 127-129, 73430 Aalen	ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e. V., Herrn Dr. Garreis Telemannstraße 8, 73430 Aalen
Polizeipräsidium Aalen Böhmerwaldstraße 20, 73431 Aalen	Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO) Herrn Hanspeter Pfeiffer Käblesrainweg 112, 73430 Aalen
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW Albertstraße 5, 79104 Freiburg	CSG GmbH Godesberger Allee 157, 53175 Bonn
Regierungspräsidium Stuttgart <ul style="list-style-type: none"> • Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Ruppmannstraße 21, 70565 Stuttgart	Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest Olgastraße 63, 89073 Ulm
Zweckverband Härtsfeld-Albuchs- Wasserversorgung Herwartstr. 2, 89551 Königsbronn	Vodafone BW GmbH Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
Beck + Schubert GmbH & Co.KG Habsburger Str. 6, 73432 Aalen	