

| Beratungsfolge | Sitzung am | Art          | Ö / N |
|----------------|------------|--------------|-------|
| AUST           | 04.12.2025 | Vorberatung  | Ö     |
| GR             | 18.12.2025 | Entscheidung | Ö     |

  

|   |               |
|---|---------------|
| Organisationseinheit:<br>Stadtplanungsamt | Verfasser*in: |
|---|---------------|

**Bebauungsplan "Nördliche Wilhelm-Zapf-Straße/ ZOB" im Planbereich 01-01, Plan Nr. 01-01/9 in Aalen-Kernstadt und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan Nr. 01-01/9 in Aalen-Kernstadt - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB und § 13a BauGB**

**Beschlussantrag**

1. Es wird ein Bebauungsplan sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für das Bebauungsplangebiet aufgestellt (§ 2 BauGB).
2. Dem Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan wird zugestimmt (Stand 10.11.2025); siehe Anlage 2.
3. Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt.
4. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
5. Folgende gebilligte und rechtskräftige Bebauungspläne / Stadtbaublätter werden aufgehoben, soweit diese vom Geltungsbereich des B-Planes / der Satzung über örtliche Bauvorschriften Nr. 01-01/9 überlagert werden:

**Rechtskräftige Bebauungspläne:**

- SBB 1877-1181: Baulinien aus Stadtbaublatt, in Kraft seit: 04.09.1877,
- SBB 1886-557: Baulinien aus Stadtbaublatt, in Kraft seit: 17.05.1886,
- SBB 1904-4073: Baulinien aus Stadtbaublätter, in Kraft seit: 14.11.1904,
- Bebauungsplan Nr. 01-02/6: Ausschluss und Gliederung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt Aalen, in Kraft seit 19.07.1990.

**Gebilligter Bebauungsplan:**

- Bebauungsplan Nr. 01-03/10: Nördliche Beinstraße, Billigungsbeschluss 15.03.2012

Im Plangebiet gilt zudem die Werbesatzung für Anlagen der Außenwerbung in der Stadt Aalen (gem. § 74 Abs. 6 LBO i. V. mit § 4 GemO Baden-Württemberg), in Kraft: 27.11.2019. Das Plangebiet wird von der Zone II dieser Satzung überlagert.

**Sachverhalt**

**Anlass für ein Bebauungsplanverfahren**

Im Zuge des Bundesförderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)“ wurde ein Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) entwickelt, welches als Grundlage für die Weiterentwicklung der Innenstadt dient (SV 6124/006). Dieses sieht

eine umfangreiche Umgestaltung und Modernisierung der Innenstadt sowie der angrenzenden Quartiere vor. Das ISEK möchte den ZOB zum attraktiven Willkommensort umgestalten. 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. Der Bebauungsplan soll die Bestimmungen vorhandener rechtskräftiger Stadtbaublätter im Plangebiet durch zeitgemäße Festsetzungen ersetzen. Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung 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.

### **Planungsstand**

Mit dieser Sitzungsvorlage soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördliche Wilhelm-Zapf-Straße/ ZOB“ für das ca. 1 ha große Gebiet gefasst werden. Der Bebauungsplan soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden.

### **Planungsziel**

Die Stadt ist derzeit bestrebt verschiedene Quartiere entlang der Bahnhofstraße städtebaulich neu zu ordnen und als Erweiterung des Innenstadtbereichs weiter zu entwickeln. 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. Diese Entwicklung soll unter Berücksichtigung der Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Attraktives Aalen 2030“ sowie den Ergebnissen des ISEKs bearbeitet werden. Sonderthemen der Nutzungsstruktur spielen für die geplanten Festsetzungen zudem eine wichtige Rolle. Insbesondere sind die Einzelhandelskonzeption und die Vergnügungsstättenkonzeption zu beachten. Ziel der Planung ist es, das urbane Quartier, welches von einer Mischung aus Wohnnutzung, Einzelhandel, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten sowie dem ÖPNV-Schwerpunkt lebt, zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Dabei soll zudem die Sicherheit am ZOB und Bahnhofsumfeld durch geeignete städtebauliche und gestalterische Maßnahmen verbessert werden. Mit dem Bebauungsplanverfahren werden eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

### **Verfahrensstand:**

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB und § 13a 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). Es muss drauf hingewiesen werden, dass der Bebauungsplan als

- Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll (§ 13a 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 des Planungsverfahrens gewährleistet werden.

### **Auswirkungen auf das Klima**

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bereits vollständig bebauten und versiegelten Bereich handelt, kommt es durch die Planung zu keiner wesentlichen Verschlechterung des Klimas. Gemäß der Klimaanalysekarte und der Planungshinweiskarte des klimagerechten Flächenmanagements der Stadt Aalen befindet sich der Bereich in einem sehr ungünstigen bioklimatischen Umfeld mit einem besonders starkem Wärmeinseleffekt. Daher sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens insbesondere Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen für den öffentlichen Raum entwickelt und festgesetzt werden, durch die das Mikroklima verbessert werden kann.

### **Vorgang**

---

### **Finanzielle Auswirkungen**

Städtebauliche Planungen und Bauleitplanverfahren generieren selbst Kosten für Planungen, Planerhonorare und Gutachten etc. Deren Finanzierung erfolgt über die im städtischen Haushalt eingestellten Planungsmittel.

### **Beteiligte Ämter**

Dez. I, 01, 21, Dez. II, 09, Dez. III

### **Anlage/n**

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