

Beratungsfolge	Sitzung am	Art	Ö / N
OR Fachsenfeld	21.01.2026	Vorberatung	Ö
AUST	29.01.2026	Vorberatung	Ö
GR	05.02.2026	Vorberatung	Ö
GemAVG	25.02.2026	Entscheidung	Ö

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

126. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen im Bereich "Westlich der Frankeneichstraße" in Aalen-Fachsenfeld - Aufstellungsbeschluss

Beschlussantrag

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen ist im Bereich „Westlich der Frankeneichstraße“ in Aalen-Fachsenfeld im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (126. FNP-Änderung).

Nach Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Stadt Aalen erfolgt der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Sachverhalt

In der Gesamtstadt Aalen und im Ortsteil Fachsenfeld besteht ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen. Die Nachfrage nach Wohnbauland kann in Aalen und auch im Ortsteil Fachsenfeld nicht allein aus den bereits bestehenden Wohnbauflächen heraus abgedeckt werden. Um dem Bedarf an Wohnbauflächen in Fachsenfeld mit einem Wohnraumangebot zu begegnen, soll durch ein Bauleitplanverfahren die bauliche Entwicklung für das Gebiet westlich der Frankeneichstraße mit knapp 0,4 ha vorbereitet werden und die Wohnraumversorgung der Stadt Aalen an dieser Stelle gesichert werden. Ein Ziel der Innenentwicklung ist es Baulandpotenziale entlang von bestehenden Straßen verstärkt zu aktivieren und Baulücken aktiv zu schließen, um vorhandene Infrastruktur effektiver zu nutzen. Deshalb wurde die Fläche entlang der Frankeneichstraße gezielt für eine bauliche Entwicklung ausgewählt. Derzeit besteht dort nur eine einseitige Bebauung auf der östlichen Straßenseite Richtung Ortsmitte Fachsenfeld. Die bisher geltenden Festsetzungen lassen noch keine Bebauung westlich der Frankeneichstraße zu. Durch das Bebauungsplanverfahren „Änderung Bebauungsplan Hohfeld Nr. 66-02/5 westlich der Frankeneichstraße“ und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Weiterentwicklung der Flächen im südwestlichen Bereich von Fachsenfeld geschaffen werden.

Planungsziel

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll Planungsrecht als Voraussetzung für eine tatsächliche Bauentwicklung geschaffen werden. Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist und Flächen für Landwirtschaft darstellt, soll er im Parallelverfahren geändert werden. Der gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen wird derzeit im Zuge der Gesamtfortschreibung FNP LP 2040 fortgeschrieben und befindet sich noch im Verfahren. Im Entwurf des zukünftigen Flächennutzungsplanes sind die Flächen des Änderungsbereichs sowie die westlich anschließenden Flächen (FF2 Steinfurtäcker) als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Mit dem Bebauungsplan soll ein zusätzlicher Anschluss für die zukünftige Bebauung der westlich gelegenen Flächen planungsrechtlich gesichert und hergestellt werden. Für das aktuelle Plangebiet ist vorgesehen die bestehende Bebauung grundsätzlich aufzunehmen und durch eine höhere Geschossigkeit und eine dichtere Bebauung einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden zu schaffen. Im südlichen Bereich sind mehrere Doppel- bzw. Reihenhäuser geplant. Im nördlichen Bereich kann ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus entstehen. Eine Einwohnerdichte von mind. 50 EW/ha soll erreicht werden. Mit dem Bebauungsplanverfahren und dem parallelen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans werden eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privater und öffentlicher Belange gewährleistet.

Planungsstand

Für das Bebauungsplanverfahren „Änderung Bebauungsplan Hohfeld Nr. 66-02/5 westlich der Frankeneichstraße“ im Planbereich 66-03, Plan Nr. 66-03 in Aalen-Fachsenfeld erfolgte die Aufstellung bereits mit Beschluss durch den Gemeinderat am 24.07.2025. Anschließend wurde eine Beteiligung zur Planung durchgeführt. Das Bauleitplanverfahren wurde bislang im beschleunigten Verfahren gestartet. Daher wurde noch keine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt. Dies wird in den kommenden Verfahrensschritten nun nachgeholt. Die Umweltbelange sind mit allen anderen betroffenen Belangen untereinander und gegeneinander abzuwägen. Zu artenschutzrechtlichen Belangen wurden Stellungnahmen von Fachgutachtern zur Prüfung eingeholt.

Auswirkungen auf das Klima

Die Bauleitplanung „Westlich der Frankeneichstraße“ in Aalen-Fachsenfeld dient entlang der bestehenden Frankeneichstraße der Nachverdichtung im Siedlungsbestand. Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entlang der Frankeneichstraße muss keine neue verkehrliche Infrastruktur wie neue Erschließungsstraßen geschaffen werden. Die bauliche Entwicklung im Bereich „Westlich der Frankeneichstraße“ ist mit optimierenden Maßnahmen wie z.B. der Stellung der Gebäude aus klimatischer Sicht als vertretbar einzustufen.

Vorgang

Gemeinderat Hüttlingen	22.01.2026	Vorberatung	(Ö)
Gemeinderat Essingen	29.01.2026	Vorberatung	(Ö)

SV 6125/001	OR Fachsenfeld	12.03.2025	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Änderung Bebauungsplan Hohfeld Nr. 66-02/5 westlich der Frankeneichstraße Plan Nr. 66-03 (Vorberatung)
SV 6125/014	OR Fachsenfeld	25.06.2025	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Änderung Bebauungsplan Hohfeld Nr. 66-02/5 westlich der Frankeneichstraße Plan Nr. 66-03

			(Vorberatung)
SV 6125/014	AUST	10.07.2025	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Änderung Bebauungsplan Hohfeld Nr. 66-02/5 westlich der Frankeneichstraße Plan Nr. 66-03 (Vorberatung)
SV 6125/014	GR	24.07.2025	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Änderung Bebauungsplan Hohfeld Nr. 66-02/5 westlich der Frankeneichstraße Plan Nr. 66-03 (Entscheidung)

- ☒ Aufstellungsbeschluss der FNP-Änderung 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
- ☐ Feststellungsbeschluss der FNP-Änderung § 74 (6) LBO i. V. m. § 10 BauGB

Folgende Verfahrensschritte stehen an:

- Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens 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 sonstige Träger öffentlicher Belange sind möglichst frühzeitig zu unterrichten, soweit sie von der Planung berührt werden können (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen

Städtebauliche Planungen und Bauleitplanverfahren generieren selbst lediglich Kosten für Planungen, Honorare für Planungsbüros und Gutachten etc. Deren Finanzierung erfolgt über die im städtischen Haushalt eingestellten Planungsmittel bzw. ist über einen städtebaulichen Vertrag mit den Investoren abgesichert.

Fördermöglichkeiten

Fördermittel sind für die Planung des Gebietes sowie die Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.

Beteiligte Ämter

I, II, III, 01, 08, 09, 21, 60, 63, 66, 67, 30Fa

Anlage/n

1	Plananlagen SV 6125 034 126. FNP-Änderung Westlich der Frankeneichstraße (öffentlich)
---	---