

Beratungsfolge	Sitzung am	Art	Ö / N
OR Ebnat	18.09.2025	Vorberatung	Ö
AUST	25.09.2025	Vorberatung	Ö
GR	02.10.2025	Entscheidung	Ö

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

**Bebauungsplan "Schindgasse" in den Planbereichen 35-01 und 35-03, Plan Nr. 35-01/6 in Aalen-Ebnat und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan Nr. 35-01/6 in Aalen-Ebnat
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 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 15.07.2025); 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.

Sachverhalt

Anlass für ein Bebauungsplanverfahren:

Die Stadt Aalen sieht sich seit geraumer Zeit einer gehäuften Anfrage hinsichtlich Ansiedlungswünschen oder Erweiterungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben gegenüber. Für sich genommen ist dies eine sehr positive Entwicklung und spiegelt auch die guten Bedingungen wieder, welche die Stadt als Gewerbestandort bietet. Dem gegenüber steht jedoch die Tatsache, dass der Stadt Aalen nahezu keine gewerblichen Flächen mehr zur Verfügung stehen. Die Schaffung von Bauland für Gewerbeansiedlungen hat daher höchste Priorität, damit die Stadt ihren Status als hervorragender Wirtschaftsstandort erhalten kann. Die Ausweisung von Gewerbeflächen, insbesondere im Ortsteil Ebnat, hat aufgrund der Lage und der Anbindung an die Bundesautobahn A7 strategische Vorteile und soll daher zukünftig verstärkt in diesem Bereich stattfinden. Die Planung entspricht dabei auch den Zielen des Gewerbeentwicklungskonzepts der Stadt Aalen sowie des Regionalplans hinsichtlich des Schwerpunktes zukünftiger Gewerbeentwicklungen. Mit dem geplanten Bebauungsplan sollen daher für künftige Bauvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Planungsstand:

Mit dieser Sitzungsvorlage soll ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schindgasse“ für das ca. 4,5 ha große Gebiet gefasst werden.

Planungsziel:

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, eine standortangemessene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Dabei sollen die städtebaulichen, freiraumplanerischen, gestalterischen, ökologischen und klimatischen Anforderungen sowie die der Arbeitsplatzversorgung und der Wirtschaftsstruktur entsprechend berücksichtigt werden. Im weiteren Verfahren sollen die jeweils geeigneten Festsetzungen definiert werden, um eine standortangemessene Bau- und Nutzungsstruktur zu fördern. Dabei sind die Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Attraktives Aalen 2030“ zu berücksichtigen. Mit dem Bebauungsplanverfahren werden eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

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 zukünftige Gewerbegebiet ist daher so zu gestalten, dass die negativen Folgen für die Umwelt und das Klima möglichst minimiert werden. Durch entsprechende 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. Das Gebiet ist als ortsnahe Kaltluftentstehungsfläche eingestuft und besitzt daher eine kleinklimatische Bedeutung für den Siedlungsbereich in Ebnat. Die geplante Versiegelung führt zur Verringerung der natürlichen Versickerung und Verdunstungskühle.

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

Dez. I, Dez. II, Dez. III, 01, 02, 21, 09, 30, 60, 63, 66, 67, SWA, 15-Ebnat

Anlage/n

1	Begründung (öffentlich)
2	Plananlagen (öffentlich)

Anlage 1 zu SV 6125/020

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schindgasse“ in Aalen-Ebnat, in den Planbereichen 35-01 und 35-03, Plan Nr. 35-01/6 und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan-Nr. 35-01/6

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. Städtebauliche Ziele	4
6. Grünordnung / Umweltbericht und Artenschutz	4
7. Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	5
8. Immissionen	5
9. Satzung über örtliche Bauvorschriften § 74 LBO	6
10. Zusammenfassung.....	6
11. Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	7

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Aalen-Ebnat am östlichen Ortseingang Ebnats, südlich der Jurastraße, und umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha.

Es wird im Norden durch die Feuerwache begrenzt, im Osten durch das Gelände der Naturschutzgruppe Vorderes Härtsfeld sowie der alten Steingrube, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch Gewerbeflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Teilflächen der Flurstücke 3433 (Bei der Steingrube) und 3435 sowie die Flurstücke 3434, 3434/2, 3436, 3437, 3438, 3439, 3440, 3441, 3442, 3443, 3444 und 3445.

Das Plangebiet ist nahezu eben mit leichtem Gefälle in Richtung Westen (ca. 4 %) und Süden (ca. 1 %). Die Flächen liegen im Mittel auf etwa 623 m ü. NN und damit auf Höhe des bestehenden Siedlungsbereich Ebnats. Das Plangebiet ist landwirtschaftlich genutzt und nicht bebaut.

Die genaue Abgrenzung ist im Abgrenzungsplan (Anlage 2) dargestellt. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 4,5 ha.

2. Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse

Allgemeines

Das Plangebiet wird momentan größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich quert eine 380-kV-Freileitung den Geltungsbereich.

Verkehrsstruktur und Erschließung

Die Flurstücke werden durch die Straße „Bei der Steingrube“ erschlossen, welche an die als K 3317 klassifizierte Jurastraße angebunden ist. Es befindet sich zudem ein Feldweg südlich des Plangebiets.

Gewässer/ Hochwasser

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes der Zone III.

Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Aalen-Ebnat und stellt den Übergang zwischen dem bebauten Siedlungsbereich und der offenen Landschaft dar. Es grenzt unmittelbar an bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Flächen an.

Im Norden wird das Plangebiet durch die örtliche Feuerwehr (Feuerwehr Aalen: Abteilung Ebnat/ Waldhausen) begrenzt. Westlich des Plangebiets schließen Gewerbeflächen an, die durch großflächige Betriebsstätten der dort bestehenden Firmen geprägt sind. Ergänzend befinden sich im angrenzenden Gewerbegebiet weitere kleinteilige Gewerbebetriebe. Unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Discounter angesiedelt.

Weiter westlich des Plangebiets befinden sich Sportanlagen sowie die Jurahalle, welche gemeinsam das örtliche Freizeit- und Vereinsleben prägen. In westlicher Richtung ist das Ortszentrum über die Jurastraße gut erreichbar.

Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt, die als Teil der offenen Kulturlandschaft das Ortsbild im Übergang zur freien Landschaft mitprägen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Biotope, Denkmale oder Naturdenkmale. Außerhalb des Plangebietes befindet sich nordöstlich auf dem Gelände der Naturschutzzentrums Vorderes Härtsfeld eine FFH-Mähwiese (Biotop Nr. 371271360092, „Mähwiese II am Naturschutzzentrum Vorderes Härtsfeld“).

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich angrenzend an das Plangebiet zwei als B-Fall kartierte Altablagerungen („AA Müllplatz Schänzel“ und „AA Schindgasse“) sowie ein als B-Fall kartierter Altstandort („AS Bei der Steingrube 2“), jeweils mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen oder -standorte bekannt.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht für den überwiegenden Teil der Flächen kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes, im Übergang zur Jurastraße, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34-01/2 „Änderung Bebauungsplan Gewerbe- und Mischgebiet nördlich der Jurastraße“, welcher seit dem 27.02.2013 rechtskräftig ist. Dieser setzt für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs Gewerbeflächen und am westlichen Rand einen Fuß- und Radweg / landwirtschaftlich genutzten Weg fest. Westlich an das Plangebiet grenzt teilweise der seit dem 11.05.1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35-01 „Bereich Sportplatz“ an. Dieser setzt für die angrenzenden Flächen ein Gewerbegebiet fest.

Eigentumsverhältnisse

Ein Teil der Flächen befindet sich bereits im städtischen Eigentum. Für die restlichen Flurstücke finden bereits Verhandlungen statt.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Bereich des östlichen Ortsrandes Ebnat ist aus verschiedenen Gründen die Notwendigkeit für ein Bebauungsplan-Verfahren gegeben:

Die Stadt Aalen sieht sich seit einiger Zeit einer gehäuften Anfrage hinsichtlich Ansiedlungswünschen oder Erweiterungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben gegenüber. Für sich genommen ist dies eine sehr positive Entwicklung und spiegelt auch die guten Bedingungen wieder, welche die Stadt als Gewerbestandort bietet - sowohl hinsichtlich der ausgezeichneten Vernetzung mit den ortsansässigen Forschungseinrichtungen (Hochschule, InnoZ, DigiZ, etc.) als auch hinsichtlich der guten Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Als wirtschaftliches Zentrum der Region Ostwürttemberg ist Aalen ein wichtiger Arbeitsplatzstandort und weist einen deutlichen Pendlerüberschuss aus. Dem gegenüber steht jedoch die Tatsache, dass der Stadt Aalen nahezu keine Gewerbeflächen mehr im nennenswerten Umfang zur Verfügung. Die Schaffung von Bauland für Gewerbeansiedlungen hat daher höchste Priorität, damit die Stadt ihren Status als hervorragender Wirtschaftsstandort erhalten kann und nicht Gefahr läuft, die bestehenden Firmen mit Erweiterungspotenzial sowie Firmen mit Neuansiedlungswünschen zu verlieren. Für die weitere Entwicklung der Region ist die Sicherung eines ausreichenden Arbeitsplatzbestandes entscheidend. Eine

entsprechende Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen an nachfragegerechten Standorten kann dabei einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und auch der Region leisten. Die Schaffung von attraktivem Bauland für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Aalen ist daher ein wichtiger Bestandteil der Wirtschaftsförderung. Gemäß dem integrierten Stadtentwicklungskonzept „Attraktives Aalen 2030“ sind die Schaffung von Gewerbeflächen mit Autobahnanbindung, die Beschränkung von Gewerbeflächenausweisungen auf siedlungsstrukturell und landschaftsplanerisch vertretbare Bereiche sowie die Vermeidung von Immissionskonflikten wichtige Ziele und Maßnahmen der weiteren Gewerbeentwicklung in der Stadt Aalen. Die Ausweisung von Gewerbeflächen, insbesondere im Ortsteil Ebnat, hat aufgrund der Lage und der Anbindung an die Bundesautobahn A7 strategische Vorteile und soll daher zukünftig verstärkt in diesem Bereich stattfinden. Der Standort eignet sich auch aufgrund seiner Nähe zu den bestehenden Gewerbegebieten "Jurastraße", „Bereich Sportplatz“ und „Nördlich Elchinger Straße“, wo Synergieeffekte entstehen können. Auch gemäß Gewerbeentwicklungskonzept der Stadt Aalen ist der Ortsteil Ebnat – insbesondere aufgrund der verkehrlichen Erschließung – ein Schwerpunkt für die künftige Gewerbeentwicklung. Der Regionalplan der Region Ostwürttemberg wird derzeit fortgeschrieben und befindet sich aktuell in der Genehmigungsphase. Im Planentwurf sind die Flächen des Plangebiets als geplante Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Mit dem geplanten Bebauungsplan sollen daher für künftige Bauvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das Plangebiet dient zudem der Bedarfsdeckung für einen konkreten Ansiedlungswunsch eines regional ansässigen Unternehmens. Die Einbindung des Gewerbegebietes in die topografischen und landschaftlichen Gegebenheiten, die Berücksichtigung der Vorgaben des Artenschutzes sowie die Lage innerhalb der Wasserschutzgebiet Zone III müssen dabei gewährleistet werden.

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 umweltschützenden 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).

Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

4. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

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 „Schindgasse“, Plan Nr. 35-01/6 als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. (s. Anl. B). Damit entsprechen die Ziele des Bebauungsplans, hier gewerbliche Flächen auszuweisen, den Darstellungen des Flächennutzungs-

plans. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Darüber hinaus befindet sich die Neuaufstellung des FNP mit Zieldatum 2040 derzeit im Verfahren. Im FNP 2040 ist der Bereich ebenfalls als geplantes Gewerbegebiet dargestellt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet „Gewerbegebiet Schindgasse“, Plan Nr. 35-01/6, als Konfliktbereich dargestellt. Dabei werden verschiedene Schutzgüter benannt, die durch die geplante bauliche Nutzung potenziell beeinträchtigt werden.

Im Hinblick auf den Bodenschutz ist mit einem Verlust von natürlichem Bodenaufbau sowie mit dem Wegfall landwirtschaftlich nutzbarer Fläche zu rechnen. Darüber hinaus ist das Gebiet als ortsnahe Kaltluftentstehungsfläche eingestuft und besitzt daher eine kleinklimatische Bedeutung für den Siedlungsbereich von Ebnat. Auch im Zusammenhang mit dem Wasserschutz ist eine besondere Sensibilität gegeben, da das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Egautal der Landeswasserversorgung (Verordnung vom 01.11.1967) liegt. Zudem ist das Landschaftsbild von dem Vorhaben betroffen.

5. Städtebauliche Ziele

Mit dem Bebauungsplan „Schindgasse“, Plan Nr. 35-01/6, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Entwicklung geschaffen werden, die auch die stadtgestalterischen und ökologischen Zielsetzungen für diesen Standort berücksichtigen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die in Kap. 3 „Erfordernis der Planaufstellung“ beschriebene dringend erforderliche Ausweisung und Bereitstellung von Gewerbeflächen, um eine zukunftsfähige Gewerbeentwicklung für die Stadt Aalen und die Region gewährleisten zu können. Die überwiegend positiven Standorteigenschaften des Plangebietes entsprechen dabei auch den vereinbarten Zielen und Maßnahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Attraktives Aalen 2030“ (siehe Kap. 3 „Erfordernis der Planaufstellung“). Vor allem die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für bestmögliche Standortbedingungen für Gewerbeansiedlungen, die Schaffung bestmöglicher Bedingungen für die Ansiedlung zukunftsfähiger Wirtschaftszweige, die Schaffung von – insbesondere hochwertigen – Arbeitsplätzen sowie die Schaffung eines unter zukunftsfähigen Gesichtspunkten hochwertig gestalteten und durchgrüntes Gewerbegebietes sind die westlichen im Vordergrund stehenden Ziele bei der Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes „Schindgasse“.

6. Grünordnung / Umweltbericht und Artenschutz

Im Plangebiet sind u.a. folgende Punkte als Vorgaben für das künftige grünordnerische Konzept zu beachten:

- Vorgaben aus dem Landschaftsplan;
- Berücksichtigung des klimagerechten Flächenmanagements, Aalen;
- Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser (Regenwasserbewirtschaftung);
- Orts- und Landschaftsbildgestaltung – entlang der öffentlichen Straßenräume und zur freien Landschaft.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die besonderen Anforderungen an den Schutz der Tier- und Pflanzenwelt werden über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ermittelt, aus welcher sich bei Bedarf entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen als Ersatz

und Ausgleich für den Eingriff in den Lebensraum geschützter Tiere und Pflanzen ergeben. Eine erste artenschutzrechtliche Untersuchung und erste Begehungen haben bereits im Jahr 2017 durch das Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm stattgefunden.

Dabei konnte festgestellt werden, dass Vögel die Fläche teilweise nur zur Nahrungssuche nutzen. Die Brutplätze befinden sich außerhalb des Plangebiets. Bei den Fledermäusen konnten einzelne Überflüge dokumentiert werden. Reptilien wurden im und um das Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Insgesamt wird das Plangebiet in der Untersuchung von 2017 artenschutzrechtlich als unproblematisch eingestuft. Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen betreffen insbesondere die Bauzeit. Eine Aktualisierung der Artenschutzuntersuchung ist bereits beauftragt.

7. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die angrenzenden klassifizierten Straßen K 3317 (Jurastraße), B 29a, die L 1076 sowie durch den in unmittelbarer Nähe bestehenden Anschlusspunkt an die Bundesautobahn A7 ist das Plangebiet hervorragend an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebietes soll von der K 3317 aus über die Straße „Bei der Steingrube“ erfolgen. Im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebietes muss die Straße ausgebaut werden, da es sich momentan um einen asphaltierten Feldweg handelt. Eine innere Erschließung des Plangebiets kann über eine Stichstraße mit Wendehammer erfolgen, um rückwärtige Grundstücke zu erschließen. Eine weitere Erschließung des nördlichen Flurstücks kann über die Jurastraße erfolgen. Dafür besteht momentan eine Stichstraße. Zudem eignet sich die Straße für eine Fußwegerschließung zu dem westlich verlaufenden Feld-/Grasweg. Die K 3317 ist im Bereich des geplanten und bereits bestehenden Anschlusses (Zufahrt Feuerwehr, Salzsilo und Naturschutzzentrum) als Verknüpfungsbereich festgelegt.

Ein Anschluss der Flächen an den ÖPNV besteht derzeit durch die Bushaltestellen in der Jurastraße (ca. 400 m Entfernung) und in der Thurn-und-Taxis-Straße (ca. 300 m Entfernung). Als Anbindung für den nicht motorisierten Verkehr (Fuß- und Radverkehr) bestehen die Wegeverbindungen entlang der Jurastraße, welche das geplante Gewerbegebiet an den Ort anbindet.

Aufgrund der ebenen und in südwestliche Richtung geneigten Topografie sowie dem nicht vorhandenen natürlichen Vorfluter bestehen gewisse Herausforderungen hinsichtlich der Gebietsentwässerung, welche im weiteren Verfahren näher untersucht werden. Grundsätzlich führt ein Mischwasserkanal am westlichen Plangebietsrand am Feld-/Grasweg entlang, an welchen die Flächen angeschlossen werden können. Die Versorgung mit Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen – die entsprechenden Leitungen befinden sich in den angrenzenden Straßen „Jurastraße“ sowie „Bei der Steingrube“. Die benötigten Hausanschlüsse sind in Abstimmung mit den Leitungsträgern herzustellen. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine 380 kV-Hochspannungsleitung.

8. Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind insbesondere auch Aussagen und Festsetzungen zum Lärm zu treffen. Besonders schutzbedürftige Nutzungen bestehen im Umfeld des Plangebietes nicht – Auswirkungen auf den neu entstandenen Naturkindergarten auf dem Gelände der Naturschutzgruppe sind zu berücksichtigen. Konkrete Aussagen hinsicht-

lich verträglicher Lärmimmissionen bzw. -emissionen und ggf. daraus abzuleitende Maßnahmen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und abzustimmen.

9. Satzung über örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Wesentlich für die Qualität eines Baugebietes ist die Abstimmung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen auf die im Planverfahren ermittelten Anforderungen. Deshalb wird zum Bebauungsplan „Schindgasse“ (Plan Nr. 35-01/6) eine ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO), Rechtsgrundlagen 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

10. Zusammenfassung

- Für das Plangebiet „Schindgasse“ (Plan Nr. 35-01/6), in Aalen-Ebnat, soll der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.
- Das Plangebiet ist ca. 4,5 ha groß. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist im Abgrenzungsplan (s. Anl. 2) dargestellt.
- Zum Bebauungsplan „Schindgasse“ wird ein Umweltbericht inklusive Klimaaspekte, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein Grünordnungsplan entsprechend dem BNatSchG und dem BauGB erstellt.
- Mit dem Bebauungsplan „Schindgasse“, Plan Nr. 35-01/6, sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Entwicklung gewährleistet werden, welche auch die stadt- und landschaftsgestalterischen, ökologischen, klimatischen und wirtschaftlichen Zielsetzungen für diesen Standort berücksichtigen.
- Der geplante Bebauungsplan „Schindgasse“ ist inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Ziel ist die dringend erforderliche Ausweisung und Bereitstellung von Gewerbeflächen, u. a. auch für einen konkreten Ansiedlungswunsch einer regional ansässigen Firma, um eine zukunftsfähige Gewerbeentwicklung für die Stadt Aalen und die Region gewährleisten zu können. Damit sollen den Zielen und Maßnahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Attraktives Aalen 2030“ entsprechend Rechnung getragen werden.
- Das Gebiet besitzt gute Standortfaktoren hinsichtlich Erschließung und Topografie.
- Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt dabei insbesondere die städtebaulichen Belange und Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Sicherstellung und räumlichen Optimierung der gewerblichen Nutzung, der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Stabilisierung und Weiterentwicklung der örtlichen Wirtschaftsstruktur.

aufgestellt:

Aalen, den 15.07.2025

Stadtplanungsamt

AZ: 61-621.414: 35-01 Hof/Win

11. Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Netze ODR GmbH
Unterer Brühl 2, 73479 Ellwangen

GOA - Gesellschaft im Ostalbkreis für
Abfallbewirtschaftung mbH
Graf-von-Soden-Str. 7,
73527 Schwäbisch Gmünd

Handwerkskammer Ulm
Olgastraße 72, 89073 Ulm

IHK-Industrie- u. Handelskammer Ostwürttemberg,
Ludwig-Erhardt-Straße 1,
89520 Heidenheim

Landratsamt Ostalbkreis
• Baurecht und Naturschutz
Stuttgarter Straße 41, 73430 Aalen

OVA-Omnibus-Verkehr Aalen
Gartenstraße 127-129, 73430 Aalen

Polizeipräsidium Aalen
Böhmerwaldstraße 20, 73431 Aalen

Regierungspräsidium Freiburg
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und
Bergbau BW
Albertstraße 5, 79104 Freiburg

Regierungspräsidium Stuttgart
• Referat 21, Raumordnung, Baurecht,
Denkmalschutz
Ruppmanstraße 21, 70565 Stuttgart

Zweckverband Härtsfeld-Albuch-
Wasserversorgung
Herwartstr. 2, 89551 Königsbronn

Beck + Schubert GmbH & Co.KG
Habsburger Str. 6, 73432 Aalen

Regional-Bus-Stuttgart GmbH RBS
Bahnhofstraße 24 – 28, 73430 Aalen

Regionalverband Ostwürttemberg
Bahnhofplatz 5, 73525 Schwäbisch Gmünd

Stadt Aalen
• Amt für Bürgerservice und öffentliche Ordnung (30)
• Bauordnungsamt (63)
• SWA Stadtwerke Aalen GmbH
• Freiwillige Feuerwehr Aalen

Sonstige Beteiligte:

ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e. V.,
Herrn Berger
Telemannstraße 8, 73430 Aalen

Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO)
Herrn Hanspeter Pfeiffer
Kälblesrainweg 112, 73430 Aalen

CSG GmbH
Godesberger Allee 157, 53175 Bonn

Deutsche Telekom Technik GmbH
Niederlassung Südwest
Olgastraße 63, 89073 Ulm

Vodafone BW GmbH
Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Bürgermeisteramt Essingen
Rathausgasse 9, 73457 Essingen

Bürgermeisteramt Hüttlingen
Schulstraße 10, 73460 Hüttlingen

Bürgermeisteramt Neresheim
Hauptstraße 20, 73450 Neresheim

**B-Plan „Schindgasse“
Plan Nr. 35-01/6
– Aufstellungsbeschluss**

SV 6125/020

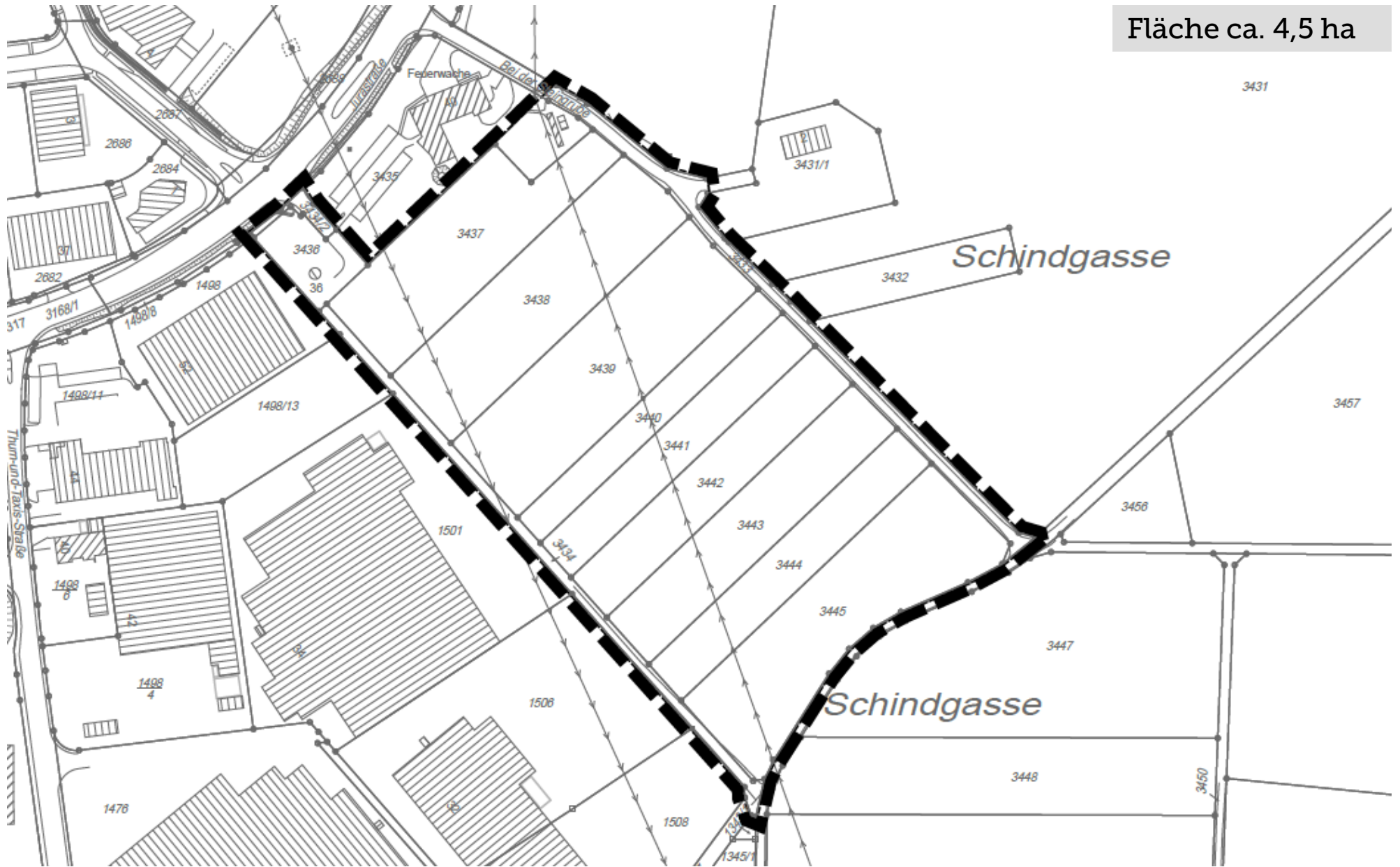
OR Ebnat	18.09.2025
AUST	25.09.2025
GR	02.10.2025



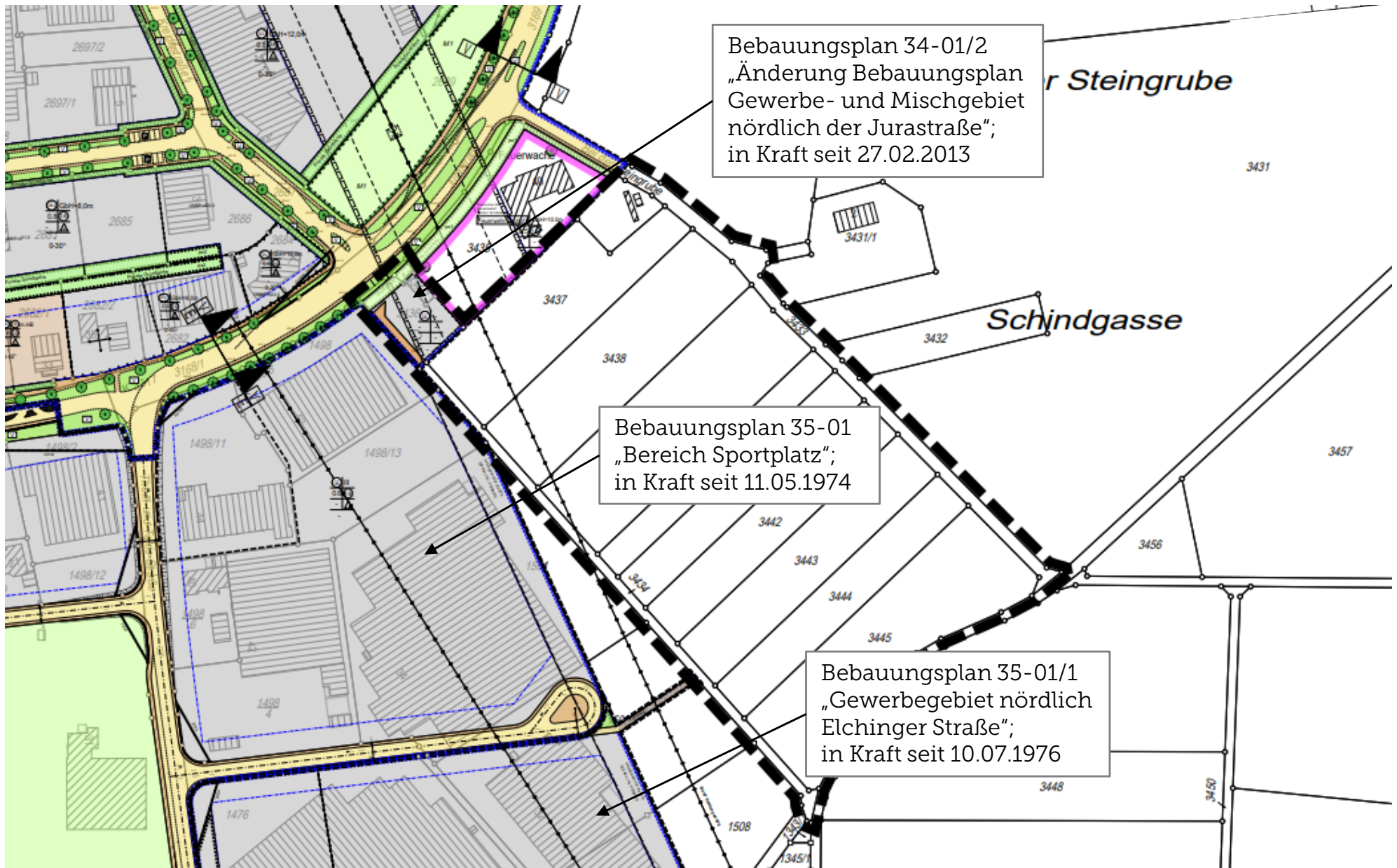


3| Abgrenzungsplan – Stand 15.07.2025

Fläche ca. 4,5 ha



4| Bestehende Bebauungspläne



5| Wirksamer Flächennutzungsplan

