

Beratungsfolge	Sitzung am	Art	Ö / N
AUST	09.07.2026	Vorberatung	Ö
GR	23.07.2026	Entscheidung	Ö

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

Bebauungsplan "Zwischen Bleichgartenstraße, Max-Eyth-Straße und Hirschbachstraße" im Planbereich 04-01, Plan Nr. 04-01/3 in Aalen-Kernstadt und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan Nr. 04-01/3

- 1. Auslegungsbeschlüsse gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13a BauGB

Beschlussantrag

1. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Satzung und der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Lageplan mit Textteil und Legende vom 16.06.2026, LK&P Ingenieure, Mutlangen/Amt für Bauverwaltung und Vermessung Aalen/Stadtplanungsamt Aalen) und der Begründung (16.06.2026, LK&P Ingenieure, Mutlangen), (Anlagen 1, 2 und 3) werden gebilligt.
2. Die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 4) sind Grundlage für die Planfassungen für die 1. Öffentliche Auslegung.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt.
4. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
5. Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft ab; der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 zu berichtigen (132. FNP-Änderung).
6. Folgende gebilligte und rechtskräftige Bebauungspläne werden aufgehoben, soweit diese vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes / der Satzung über örtliche Bauvorschriften Nr. 04-01/3 überlagert werden:
Rechtskräftige Bebauungspläne:
 - Bebauungsplan Bleichgarten, Plan Nr. IV-01/2, rechtskräftig seit 13.06.1959
 - Bebauungsplan Schelmenstraße, Plan Nr. 04-02, rechtskräftig seit 11.12.1965
 - 1. Änderung Bebauungsplan Bleichgarten, Plan Nr. IV-01/3, rechtskräftig seit 05.11.1960.
7. Die öffentliche Auslegung erfolgt auf die Dauer von 44 Tagen; dies ist aufgrund der Plangebietsgröße und der Komplexität der Planung erforderlich.
8. Es wird bestimmt, dass während der öffentlichen Auslegung nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Planungen unberücksichtigt bleiben können.

Sachverhalt

Anlass für das Bebauungsplanverfahren

Die Stadt Aalen verfolgt seit Jahren konsequent das Ziel, innerörtliche Flächenpotenziale zu aktivieren und Baulücken zu schließen, um die hohe Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Hierbei stehen vor allem untergenutzte Flächen mit Nachverdichtungspotenzial im Blickpunkt.

Das Gaskesselareal stand bereits seit den Wettbewerbsverfahren zum ehemaligen Baustahlgelände, heute Stadtoval, im planerischen Fokus. Dort wurde es bereits in der Vergangenheit mehrfach in Wettbewerbe inkludiert. Das Gaskesselareal liegt seit dem Abbruch des Gaskessels weitestgehend brach und wird derzeit überwiegend als Stellplatzanlage genutzt – eine städtebauliche Unternutzung – die vor allem durch die Nähe zum Bahnhof und Stadtoval großes Potenzial für die Gesamtstadt bietet. Auf dieser Fläche soll ein neues Heizwerk der Stadtwerke Aalen entstehen, welches das Fernwärmenetz im Stadtgebiet erweitern soll. Neben dem Heizwerk ist ein multifunktionales Parkhaus geplant, das neben der baurechtlichen Sicherung der Stellplätze für das Wohnquartier auch öffentliche Parkplätze, Lade- und Sharing-Angebote für Pendler, sowie eine barrierefreie Fußwegeverbindung zum Wohnquartier auf dem ehemaligen Hallenbadgelände bieten soll.

Mit dem Neubau des Hirschbachbads als kombiniertes Hallen- und Freibad wurde die Nutzung des bestehenden Hallenbads in der Bleichgartenstraße nach dessen Eröffnung aufgegeben. Beide Flächen – das Hallenbadgrundstück sowie der brachliegende Standort der ehemaligen Heizzentrale – werden daher gemeinsam neu überplant, um die Potenziale der beiden Areale zu Nutzen und die Wegeverbindung zum Bahnhof zu verbessern. Das bestehende Planungsrecht ist nicht ausreichend um die angestrebte städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung zu sichern und zu steuern. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird daher ein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Plangebiet soll als urbanes Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe entwickelt werden. Wichtig ist dabei vor allem die Ausprägung der Wegeverbindung Bleichgartenstraße - Max-Eyth-Straße sowie die Verbesserung der Vernetzung des Hallenbadareals mit dem Gaskesselareal in Richtung Hirschbachstraße/Bahnhof.

Planungsstand

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zwischen Bleichgartenstraße, Max-Eyth-Straße und Hirschbachstraße“ wurde am 30.04.2025 gefasst.

Der Bebauungsplan soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist möglich, da die versiegelungsfähige Fläche 20.000 m² unterschreitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren „Zwischen Bleichgartenstraße, Max-Eyth-Straße und Hirschbachstraße“, Plan Nr. 04-01/3, die vom 12.05.2025 bis zum 13.06.2025 durchgeführt wurde, gingen sieben Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und eine private Stellungnahme ein. Inhaltlich wurden in den Stellungnahmen insbesondere folgende Belange und Hinweise vorgebracht:

Anforderungen der Feuerwehr, Hinweise zum Denkmalschutz, Hinweise zu Altlasten sowie laufenden Planungen eines Heizwerks und bestehender Leitungsinfrastruktur, Lärmimmissionen, Abwasserbeseitigung, Überschwemmungsgebiete und Starkregen, Hinweise zum Artenschutz, Hinweise zur Geologie sowie Hinweise zu übergeordneten Planwerken der Raumordnung. Zudem gingen weitere vier Rückmeldungen von Trägern öffentlicher Belange ein, die keine Anmerkungen mitteilten. Die vorgebrachten Anregungen und Einwendungen (siehe Abwägungsvorschläge Anlage 4) wurden bei Erstellung des Bebauungsplan-entwurfes berücksichtigt.

Planungsziel

Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist es, eine standortangemessene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Für die geplante Wohnbebauung auf dem Hallenbadgrundstück wurde zur Gewährleistung der städtebaulichen Ziele und einer qualitätvollen Architektur in Zusammenarbeit mit Ten Brinke (Investor) ein städtebaulicher Wettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung wurde durch ein Preisgericht, bestehend aus Mitarbeitenden der Stadtverwaltung, Ten Brinke, externen Fachplanungsbüros sowie Mitgliedern aus dem Gemeinderat, bestimmt. Das Ergebnis des Preisgerichts wurde durch den Gemeinderat bestätigt und in diesem Zuge dem weiteren Bebauungsplanverfahren als städtebauliches Konzept zugrunde gelegt. Geplant sind 161 Wohneinheiten aufgeteilt auf 5 Gebäude mit einem gemeinsamen Wohnhof und durchschnittlich sechs Vollgeschossen. Insgesamt sollen bis zu 75 % preisgedämpfter Wohnraum entwickelt werden.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Aalen-Essingen-Hüttlingen ab. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden (132. FNP-Änderung).

Mit diesem Verfahrensschritt sollen die Auslegungsbeschlüsse gefasst werden.

Auswirkungen auf das Klima

Mit dem Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan betreibt Aalen mit der Konversion des ehemaligen Gaskessel- und Hallenbadareals aktiv Innenentwicklung und trägt damit den wichtigen Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Eine bereits versiegelte Fläche wird nachgenutzt und damit eine zusätzliche Versiegelung im Außenbereich vermieden.

Vorgang

11.09.2008	ATUS	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Stadterweiterung östlich Bahnhof", Plan Nr. 04-02/2	SV 6108/023 + 6108/023-1 Vorberatung
18.09.2008	GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Stadterweiterung östlich Bahnhof", Plan Nr. 04-02/2	SV 6108/023 + 6108/023-1 Beschluss
12.02.2009	ATUS nö	Stadtentwicklung östlich des Bahnhofs im Bereich des ehemaligen Baustahlgeländes und des Gaskessels (Potenzialanalyse, Gemeinsame Konzeption	SV 6209/001 Vorberatung

		Stadt, Aurelis, Bahn, Dresö)	
18.02.2009	GR	Stadtentwicklung östlich des Bahnhofs im Bereich des ehemaligen Baustahlgeländes und des Gaskessels (Potenzialanalyse, Gemeinsame Konzeption Stadt, Aurelis, Bahn, Dresö)	SV 6209/001 Beschluss
14.05.2009	ATUS nö	Stadtentwicklung östlich des Bahnhofs im Bereich des ehemaligen Baustahlgeländes und des Gaskessels (Festlegung Stadtumbaugebiet, Vorbereitung stbl. Wettbewerb, Bericht Potenzialanalyse)	SV 6209/003 Vorberatung
20.05.2009	GR	Stadtentwicklung östlich des Bahnhofs im Bereich des ehemaligen Baustahlgeländes und des Gaskessels (Festlegung Stadtumbaugebiet, Vorbereitung stbl. Wettbewerb, Bericht Potenzialanalyse)	SV 6209/003 Beschluss
24.09.2009	ATUS nö	Städtebaulicher Wettbewerb "Stadtoval Aalen" im Stadtbezirk Aalen-Kernstadt - (ehemals Baustahlgelände) (Vorbereitung städtebaulicher Wettbewerb)	SV 6109/033 Vorberatung
01.10.2009	GR	Städtebaulicher Wettbewerb "Stadtoval Aalen" im Stadtbezirk Aalen-Kernstadt - (ehemals Baustahlgelände) (Vorbereitung städtebaulicher Wettbewerb)	SV 6109/033 Beschluss
21.07.2010	ATUS	Ergebnis Städtebaulicher Wettbewerb	SV 6110/022 Vorberatung
29.07.2010	GR	Ergebnis Städtebaulicher Wettbewerb	SV 6110/022 Beschluss
14.12.2017	GR	Bäderkonzept für Aalen	SV 0117/006 + SV 0117/006-2 Beschluss
07.11.2019	AUST	Städtebauliche Überlegungen zum Gaskesselareal	SV 6119/012 Kenntnisnahme
21.11.2019	GR	Städtebauliche Überlegungen zum Gaskesselareal	SV 6119/012 Kenntnisnahme
19.11.2024	AUST nö	Gaskessel- und Hallenbadareal (Städtebauliche Konzeption)	SV 6124/029 Kenntnisnahme
10.04.2025	AUST	Aufstellungsbeschluss zu Bebauungsplan Nr. 04-01/3 – „Zwischen Bleichgartenstraße, Max-Eyth-Straße und Hirschbachstraße	SV 6125/008 Vorberatung
30.04.2025	GR	Aufstellungsbeschluss zu Bebauungsplan Nr. 04-01/3 – „Zwischen Bleichgartenstraße, Max-Eyth-Straße und Hirschbachstraße	SV 6125/008 Beschluss
15.05.2025	AUST nö	Verkauf des Hallenbadareals unter Bedingung: Durchführung einer Mehrfachbeauftragung durch den Investor mit Beteiligung des GR und der Stadtverwaltung	SV6025/017 Vorberatung
22.05.2025	AUST nö	Verkauf des Hallenbadareals unter Bedingung: Durchführung einer Mehrfachbeauftragung durch den Investor mit Beteiligung des GR und der Stadtverwaltung	SV6025/017 Entscheidung

09.10.2025	AUST nö	Auslobung einer Mehrfachbeauftragung und eines Preisgerichts im Rahmen des Wohnbauprojekts Hallenbad- und Gaskesselareal	SV 6125/024 Vorberatung
23.10.2025	GR	Auslobung einer Mehrfachbeauftragung und eines Preisgerichts im Rahmen des Wohnbauprojekts Hallenbad- und Gaskesselareal	SV 6125/024-1 Entscheidung
19.03.2026	AUST	Ergebnis der Mehrfachbeauftragung im Rahmen des Wohnbauprojekts Hallenbad- /Gaskesselareal	SV 6126/002 Vorberatung
26.03.2026	GR	Ergebnis der Mehrfachbeauftragung im Rahmen des Wohnbauprojekts Hallenbad- /Gaskesselareal	SV 6126/002 Entscheidung

Verfahrensstand:

- ☐ Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB bzw. § 13a BauGB
- ☒ **Auslegungsbeschluss § 3 (2) BauGB bzw. (3) BauGB**
- ☐ Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen § 3 (2) BauGB
- ☐ Satzungsbeschluss § 74 (6) LBO i.V.m. § 10 BauGB

Folgende Verfahrensschritte stehen an:

- Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften werden mit der Begründung für die Dauer von 44 Tagen im Internet veröffentlicht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Internetadresse, unter der die Anlagen eingesehen werden können und die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.
- In der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 5 BauGB). Außerdem ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, welche anderen leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (Auslegung) nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB bestehen.

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 bzw. ist über einen städtebaulichen Vertrag mit Investoren abgesichert.

Beteiligte Ämter

Dez. I, Dez. II, Dez. III, 01, 02, 09, 21, 60, 63, 65, 66, 67, SWA

Anlage/n

1	Anlage_1_Begruendung (öffentlich)
2	Anlage_2_Plananlagen (öffentlich)
3	Anlage_3_Planverkleinerung_Textteil_Legende (öffentlich)
4	Anlage_4_Abwaegungsliste_Fruehzeitige_Beteiligung (öffentlich)
5	Anlage_5_Artenschutzrechtliche_Relevanzprüfung (öffentlich)
6	Anlage_6_Artenschutzrechtliche_Worst_Case_Betrachtung (öffentlich)
7	Anlage_7_Schalltechnisches_Gutachten (öffentlich)
8	Anlage_8_Verkehrstechnisches_Gutachten (öffentlich)
9	Anlage_9_Baugrunduntersuchung (öffentlich)
10	Anlage_10_Gefahrenanalyse_Hirschbachstollen (öffentlich)
11	Anlage_11_Adressliste_private_Einwender (nichtöffentlich)