

Beratungsfolge	Sitzung am	Art	Ö / N
OR Wasseralfingen	15.09.2026	Vorberatung	Ö
AUST	24.09.2026	Vorberatung	Ö
GR	01.10.2026	Entscheidung	Ö
GemAVG	06.10.2026	Entscheidung	Ö

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

**Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing" in den Planbereichen 77-05, 77-07 und 77-08 in Aalen-Wasseralfingen, Plan Nr. 77-05/3 und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet Plan Nr. 77-05/3 sowie 133. FNP-Änderung "Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing" in Aalen-Wasseralfingen
- Aufstellungsbeschlüsse 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 25.08.2026, siehe Anlage 2).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange soll – aufgrund der Eile des Bebauungsplanverfahrens aber auch im Hinblick auf die erst erfolgte formelle Beteiligung im Bebauungsplanverfahren „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“, Plan Nr. 77-04 für die „Teilfläche Süd“ mit 127. FNP-Änderung mit ähnlicher Flächenabgrenzung – auf die Dauer von 14 Tagen verkürzt werden sowie bereits vor Beschluss durch den Gemeinderat und den Gemeinsamen Ausschuss begonnen werden.
4. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“, Plan Nr. 77-05 vom 07.01.1988 wird aufgehoben, soweit dieser vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“, Plan Nr. 77-05/3 überlagert wird.
5. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
6. Der Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen ist im Bereich „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ im Parallelverfahren zu ändern (133. FNP-Änderung).
7. Der Gemeinderat weist die Vertreterinnen der Gemeinde im Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen an dem Beschlussantrag zuzustimmen.
8. Der am 21.05.2026 aufgestellte Bebauungsplan „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und

Vorderfeld", Plan Nr. 77-04, wird für den Bereich der „Teilfläche Süd“ nicht weiterverfolgt.

Sachverhalt

Die Maschinenfabrik (Mafa) Alfing Kessler GmbH in Wasseralfingen plant im Süden des bestehenden Firmengebäudes Alfing 31 eine neue Halle für die mechanische Bearbeitung. Die Mafa stellt Präzisionsbauteile aus Stahl und Härtemaschinen her. Um aktuelle Kundenaufträge vertragsgerecht erfüllen zu können, ist für die Mafa die zügige Schaffung von Baurecht und die Errichtung der geplanten Halle erforderlich. Die geplante Halle liegt teilweise im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“, Plan Nr. 77-05, der seit 07.01.1988 rechtskräftig ist, überwiegend jedoch im Außenbereich, weshalb ein neuer Bebauungsplan und eine Flächennutzungsplanänderung benötigt werden. Die Alternative für die Mafa ist diese neuen Aufträge in China oder den USA zu fertigen. Der Umsatz der Mafa steigt seit Jahren kontinuierlich. Für das Jahr 2030 ist eine Steigerung von ca. 160 Mio. € geplant (ausgehend vom Umsatz von 2026); mit den neuen Kundenaufträgen wäre am Standort Wasseralfingen eine weitere deutliche Umsatzsteigerung möglich. Dadurch könnten über 200 neue Arbeitsplätze in Wasseralfingen geschaffen werden. Die Standortentscheidung der Mafa für Wasseralfingen bedarf entsprechender Planungssicherheiten, was ein besonders rasches Durchführen dieses Bebauungsplanverfahrens erforderlich macht.

Die Mafa ist schon seit einigen Jahren dabei die Umsatzanteile der zukunfts-kritischen Bauteile, wie Kurbelwellen für Verbrennungsmotoren mit der Anwendung für PKW und LKW, speziell Diesellokomotiven, zu reduzieren. Wachstumsmärkte für die Mafa sind u.a. die Bahntechnik, Industrie und Energieträger. Diese werden kontinuierlich ausgebaut.

Die geplante Halle dient der langfristigen Standortsicherung der Mafa in Wasseralfingen und der Sicherung der Arbeitsplätze. Die geplante Halle ist ca. 150 m lang und 105 m breit und weist vier Nutzungsebenen auf. Eine Umfahrung der Halle ist aus brandschutzrechtlichen Gründen notwendig. Ebenso eine Eingrünung der Halle im Süden und Westen aus städtebaulicher, landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht. Die geplante Halle soll in direkter Verlängerung der bestehenden Halle „Alfing 31“ realisiert werden. Zwischen der bestehenden Halle und der neuen Halle ist ein gemeinsamer überdachter Logistikhof mit 30 m Tiefe geplant. Die Ebene der Produktion der neuen Halle soll das gleiche Niveau aufweisen wie das der bestehenden Halle „Alfing 31“.

Die geplante Halle liegt zu einem großen Teil in der „Teilfläche Süd“, des am 21.05.2026 aufgestellten Bebauungsplans „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“. Zur geplanten Halle gab es bereits Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Regionalverband, u.a. deshalb, weil die geplante Halle in einem regionalen Grünzug liegt. Der Regionalverband Ostwürttemberg empfiehlt bei Realisierung der Halle auf die geplante FF-PV der Teilfläche Süd zu verzichten, da der Landschaftsraum aufgrund der Zielsetzungen der Regionalplanung in diesem Bereich beide Nutzungen nicht vertragen würde. Das Regierungspräsidium Stuttgart und der Regionalverband haben erklärt, dass die geplante Halle noch im Rahmen der kommunalen Ausformung der Raumnutzungskarte des Regionalplans Ostwürttem-

berg 2035 betrachtet werden kann, d.h. dass keine Regionalplanänderung erforderlich ist. Dies jedoch nur, wenn von der bislang geplanten FF-PV im Süden der Mafa abgesehen wird. Dann würde der Bebauungsplan für die geplanten FF-PV-Flächen nur für die „Teilfläche Nord“, d.h. nördlich des Erzweges, weiterentwickelt werden.

Mit der Realisierung der Halle anstatt der FF-PV im Süden der Mafa verbleibt mehr landwirtschaftliche Fläche in diesem Bereich. Die Mafa ist bemüht die Belange der aktiven Landwirtschaft trotz des umfangreichen Eingriffs möglichst auch weiterhin zu wahren.

Planungsziel

Für die Errichtung der geplanten Halle im Süden der Maschinenfabrik (Mafa) Alfing Kessler GmbH in Wasseraufingen soll der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ aufgestellt werden. Parallel ist der wirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern (133. FNP-Änderung). Die geplante Halle liegt in Verlängerung des bestehenden Firmengebäudes „Alfing 31“. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 4,33 ha.

Aufgrund der Eile des Bebauungsplanverfahrens (s.o. „Sachverhalt“) aber auch im Hinblick auf die erst erfolgte formelle Beteiligung im Bebauungsplanverfahren „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“, Plan Nr. 77-04 für die „Teilfläche Süd“ mit 127. FNP-Änderung mit ähnlicher Flächenabgrenzung, soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auf die Dauer von 14 Tagen verkürzt werden sowie bereits vor Beschluss durch den Gemeinderat und den Gemeinsamen Ausschuss begonnen werden.

Planungsstand

Mit dieser Sitzungsvorlage soll der Aufstellungsbeschluss für das geplante Bebauungsplangebiet „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“, und für die 133. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“, gefasst werden. In den weiteren Verfahrensschritten sollen anschließend die Auslegungsbeschlüsse sowie abschließend Satzungs- und Feststellungsbeschlüsse gefasst werden.

Auswirkungen auf das Klima

Die geplante Halle stellt einen Eingriff in die Kaltluftentstehungsflächen in diesem Bereich dar. Wesentliche Veränderungen des Kleinklimas im Plangebiet und seiner Umgebung bzw. negative Auswirkungen auf die Umgebung sind jedoch nicht zu erwarten. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ersatz, insbesondere durch Umsetzung von Minimierungsmaßnahmen wie Teilversiegelung und Dachbegrünung sowie Ersatzmaßnahmen, kann der Eingriff abgemildert werden. Auf der neuen Halle sind Photovoltaikanlagen geplant, um für die Produktion am Standort Strom zu erzeugen. Dies reduziert die CO₂-Emissionen im Vergleich zur Nutzung des Stromes aus fossilen Energieträgern.

Vorgang

Beratungsfolge in den Nachbargemeinden

TA Essingen

23.09.2026 Vorberatung (Ö)

Gemeinderat Hüttlingen 24.09.2026 Vorberatung (Ö)
Gemeinderat Essingen 01.10.2026 Vorberatung (Ö)

Verfahrensstand

☒ **Aufstellungsbeschlüsse § 2 BauGB**

- ☐ Auslegungsbeschlüsse § 3 (2) BauGB bzw. § 3 (3) BauGB
- ☐ Zustimmung zur vereinfachten Änderung § 4 a (3) i. V. m. § 13 BauGB
- ☐ Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen § 3 (2) BauGB
- ☐ Satzungsbeschlüsse § 74 (6) LBO i. V. m. § 10 BauGB
- ☐ Feststellungsbeschluss der FNP-Änderung

Folgende Verfahrensschritte stehen an

- Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 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).
- Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen ist im Bereich „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.
- Im weiteren Rechtsverfahren müssen geeignete planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, mit denen die städtebaulichen Zielsetzungen gewährleistet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Mit der Bauherrschaft, deren Firma die geplante Halle künftig dienen soll, wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Durch Honorare für Planungsbüros, Gutachten etc. entstehende Kosten, werden auf der Grundlage dieser städtebaulichen Vereinbarung von der Bauherrschaft übernommen.

Beteiligte Ämter

I, II, III, 01, 02, 09, 21, 30, 60, 61, 63, 66, 67, 30Wa, SWA

Anlage/n

1	Anl_1_Begründung_Aufstellung (öffentlich)
2	Anl_2_Plananlagen zur Begründung (öffentlich)