

Beratungsfolge	Sitzung am	Art	Ö / N
GR	01.10.2026	Entscheidung	Ö

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

Bebauungsplan „SDZ-Gelände“ im Planbereich 03-06, Plan Nr. 03-06/10 in Aalen-Kernstadt und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan Nr. 03-06/10

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

Beschlussantrag

1. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Lageplan mit Textteil und Legende vom ~~31.08.2026~~ **29.09.2026**, LK&P Ingenieure, Mutlangen/Amt für Bauverwaltung und Vermessung Aalen/Stadtplanungsamt Aalen) und der Begründung (~~31.08.2026~~ **29.09.2026**, 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften weichen vom Geltungsbereich der Aufstellungsbeschlusses vom 27.06.2024 geringfügig ab. Der geänderten Abgrenzung des Geltungsbereichs wird zugestimmt (Anlage 2).
4. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt.
5. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
6. Folgende gebilligte und rechtskräftige Bebauungspläne werden aufgehoben, soweit diese vom Geltungsbereich des Bebauungsplans / der Satzung über örtliche Bauvorschriften Nr. 04-01/3 überlagert werden:
Rechtskräftige Bebauungspläne:
 - Ortsbausatzung Aalen (in Kraft seit 23.10.1960)
 - „Industriegebiet Nord 1960“, Plan-Nr. III-06/3, in Kraft seit 04.11.1961
 - „Änderung des Bebauungsplans Industriegebiet Nord 1960 (Plan Nr. III-06/3)“, Plan-Nr. 03-06, in Kraft seit 24.10.1985
 - „Bahnhofstraße“, Plan-Nr. 01-01/1, in Kraft seit 26.11.1965
 Bebauungspläne im Verfahren:
 - „Nördliche Bahnhofstraße“, Plan-Nr. 01-01/7, Aufstellungsbeschluss vom 16.10.2008
 - „Gewerbegebiet Nord“, Plan-Nr. 03-06/1, Auslegungsbeschluss vom 20.06.1991
7. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung erfolgen für 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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Sachverhalt

Gemeinsam mit seinem unmittelbaren Umfeld bildet das etwa ~~1,9 ha~~ 1,82 ha große SDZ-Areal einen bedeutenden Baustein in der Weiterentwicklung der nördlichen Kernstadt. Gepaart mit der geplanten Stadtgartenerweiterung auf dem südlich angrenzenden Postareal und der Neuordnung des Quartiers rund um die Eisenstraße ergibt sich ein hervorragendes Innenentwicklungspotential für die Stadtentwicklung in Aalen. Im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung soll hier eine innerstädtische Gemengelage aufgelöst und entsprechend den Zielen einer urbanen Nutzung vorwiegend Wohnraum geschaffen, aber auch Flächen für Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie usw. in einem gemischt genutzten Quartier umgesetzt werden. Mit diesen Entwicklungen bietet sich auch die Chance attraktives, innenstadtnahes Wohnen in Verbindung mit öffentlichen Grünstrukturen, Klimaanpassungsmaßnahmen gegen Überhitzung sowie Hochwasserschutz und Renaturierungsmaßnahmen zu verbinden. Insbesondere die unmittelbare Nähe zu Kocher und Stadtgarten eröffnet die Chance auf ein durchgrüntes Quartier mit hoher Wohnqualität durch Naturnähe mitten in der Stadt. Das derzeit vorliegende Planungsrecht bietet keine ausreichende öffentlich-rechtliche Grundlage zur Sicherung und Steuerung der städtebaulich und freiraumplanerisch angestrebten Ordnung. Um eine geordnete bauliche Neustrukturierung sicherzustellen ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Planungsstand

Die Verwaltung befindet sich seit einigen Jahren im intensiven Austausch mit der SDZ Druck und Medien GmbH als Grundstückeigentümerin. Der Entwurfsprozess wird zudem durch einen Lenkungskreis bestehend aus Vertretern der Verwaltung, Planern, Grundstückseigentümern sowie themenbezogenen Fachplanern begleitet. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „SDZ-Gelände“ wurde am 27.06.2024 gefasst. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Während des Entwurfsprozesses wurde der aktuelle Sachstand dem Gremium in mehreren Sitzungsterminen vorgestellt. In einem Grundsatzbeschluss im November 2024 (SV 6124/026) wurden bereits erste richtungsweisende Entscheidungen hinsichtlich des Stellplatzschlüssels und der Gebäudehöhen getroffen. Es folgten weitere umfangreiche Abstimmungen mit den übergeordneten Fachbehörden, insbesondere zu den Themen ökologischer Ausgleich und Wasserrecht mit dem Ziel, diese bis zur öffentlichen Auslegung möglichst abschließend zu klären.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren „SDZ-Gelände“, Plan Nr. 03-06/10, die vom 15.07.2024 bis zum 16.08.2024 durchgeführt wurde, gingen zehn Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Inhaltlich wurden in den Stellungnahmen insbesondere folgende Belange und Hinweise vorgebracht: Hinweise zur Ver- und Entsorgung, Einbindung in das umgebende Verkehrsnetz, Leitungsinfrastruktur, übergeordneten Planwerken der Raumordnung, Geologie, Überschwemmungsgebieten und Starkregen, Zielen der Bruttowohndichte, Lärm- und Geruchsimmissionen und zum Artenschutz sowie Belange der Polizei.

Zudem gingen weitere zwei Rückmeldungen von Trägern öffentlicher Belange ein, die keine Anmerkungen mitteilten. Private Stellungnahmen gingen nicht ein.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise (siehe Abwägungsvorschläge Anlage 4) wurden bei Erstellung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Mit dieser Sitzungsvorlage soll nun der Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst werden.

Im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss von 2024 sollen Anpassungen des Geltungsbereichs erfolgen: ~~Im nördlichen Bereich wurde der Teil der Eisenstraße, der künftig Privatgelände werden soll, dem Geltungsbereich hinzugefügt.~~ Südlich entlang der Schleifbrückenstraße wird der Geltungsbereich **ebenfalls** arrondiert, um die geplante Gestaltung des Eingangsbereiches in das Quartier zu erleichtern.

Weitere Änderungen erfolgen im Nachgang der AUST-Sitzung vom 24.09.2026:

- Die „Öffentliche Grünfläche 1“ wird in „Private Grünfläche 1“ geändert. Die Anpassung erfolgt im Bebauungsplan, den textlichen Festsetzungen unter Ziff. A 8.1 sowie in der Begründung unter den Punkten 1.2.5, 5.6 und 5.7. Die öffentliche Zugänglichkeit der privaten Grünfläche und deren Umfeld wird gesichert durch ein „Gehrecht für die Öffentlichkeit“ (siehe Ziff. A 8.1 und A 9).
- Die Eisenstraße wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen, die Abgrenzung entspricht damit im nördlichen Teil wieder der ursprünglichen Abgrenzung des Aufstellungsbeschlusses. Die Änderung erfolgt in der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. A 13.1 sowie in der Begründung unter den Punkten 1.1 (Abbildung), 1.2.4, 1.2.5 und 5.4 (Anschluss an die Verkehrsflächen).
- Entsprechend wird die Nummerierung der Geh- Fahr- und Leitungsrechte angepasst. Dies erfolgt in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. A 9.

~~Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird im Hinblick auf die noch abzuschließenden privatrechtlichen Verträge zunächst ausgesetzt und nach deren Abschluss durchgeführt.~~

Planungsziel

Ziel der Planung ist es, ein urbanes Quartier zu schaffen, dass von einer Mischung aus Wohnraum, Einzelhandel, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten lebt. Auch soziale Einrichtungen (z.B. Kita) sind denkbar. Das neue Quartier soll sich in die umgebenden Grün- und Freiraumstrukturen einfügen, diese ergänzen und weiter stärken.

Gemäß dem Entwurf der Büros Liebel Architekten und planstatt Senner ist eine lockere Bebauung des Quartiers mit Solitären in 4-6 geschossiger Bauweise sowie einem Hochpunkt vorgesehen. Die bestehenden Gebäude entlang des Kochers sollen erhalten und vielfältig umgenutzt werden. Zusätzlich ist eine Aufstockung durch Wohnungen vorgesehen. In den Solitären sollen im Erdgeschoss verschiedene urbane Nutzungen und in den Obergeschossen Wohnungen untergebracht werden. Spannende Blickbeziehungen und eine allseitig gute Belichtung sowie eine ansprechende Folge von öffentlichen Räumen sind Kernthemen des Entwurfs.

Eine besondere stadträumliche Funktion kommt dem Eingangsplatz an der Südecke des SDZ-Geländes zu. Er stellt aus Richtung Innenstadt kommend den Quartierseingang dar und bildet den Übergang zur geplanten Stadtgartenerweiterung auf dem Postareal. Der Platz soll durch seine Grüngestaltung eine Brücke bilden, über die das Grün ins neue Quartier „überspringen“ kann. Im Quartier selbst soll die Grüngestaltung dann mittels grüner „Trittsteine“ weitergeführt werden. Zentraler Aspekt dabei sind große, bodengebundene Bäume, die von Beginn an eine hohe Klimawirksamkeit aufweisen und Aufenthaltsqualität schaffen. Das Kocherufer soll

für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und attraktiv gestaltet werden.

Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich an den Zielsetzungen des städtebaulichen Entwurfs, bietet jedoch hinsichtlich der genauen Umsetzung der späteren Bebauung eine größere Flexibilität. So werden über die Baugrenzen drei Quartiere innerhalb des Plangebietes geschaffen, deren Bebauungsmöglichkeiten sich am städtebaulichen Konzept orientieren, im Rahmen der Festsetzungen aber auch noch Gestaltungsspielraum haben.

Auswirkungen auf das Klima

Durch eine städtebauliche und freiräumliche Entwicklung des aktuell weitgehend versiegelten SDZ-Geländes kann eine Überhitzung der Innenstadt reduziert werden und ein wesentlicher Beitrag zur Entsiegelung und Schaffung von Grün- und Freiräumen geleistet werden. Es bietet sich die Chance den Hochwasserschutz zu verbessern, Retentionsraum zu schaffen sowie dabei gleichzeitig das Element Wasser erlebbar zu machen und dadurch zu einer wassersensiblen Stadtentwicklung beizutragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient außerdem dem Ziel der Innenentwicklung und der Nachverdichtung, wodurch Außenbereichsflächen geschont werden können.

Es werden Festsetzungen wie beispielsweise zu Überbauungsgrad, Dachbegrünung, Versiegelungsanteil, Pflanzgebote etc. getroffen, um die Lebensqualität zu erhöhen und das Klima und die Umwelt zu schützen.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt, die möglichen Konflikte lassen sich durch Maßnahmen kompensieren, die im Bebauungsplanentwurf entsprechend definiert wurden.

Vorgang

18.09.2014 17.10.2014	AUST GR- Klausur	Attraktives Aalen, Entwicklungspotentiale im Bereich der Nördlichen Innenstadt	SV 6114/029 Information/ Beratung
03.12.2015 17.12.2015	AUST ö GR ö	Sanierungsgebiet Nördliche Innenstadt, Entwicklung nördlich des Stadtgartens, Flst. 2747/1 und /2 und Umfeld, neue städtebauliche Ziele	SV 6115/033 Beschluss
08.11.2018 22.11.2018	AUST ö GR ö	Attraktives Aalen 2030 – integriertes Stadtentwicklungskonzept	SV 6118/035 Beschluss
12.09.2019	AUST ö GR ö	Stadtentwicklung mit Qualität – Lebendige Stadt und naturnaher Stadtraum	SV 6119/018 Information
12.01.2023	AUST nö	Sachstandsbericht SDZ-Gelände	SV 6122/046 Kenntnisnahme
07.02.2024	AUST nö	Sachstandsbericht SDZ-Gelände	SV 6124/002 Kenntnisnahme
20.06.2024 27.06.2024	AUST ö GR ö	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "SDZ-Gelände", Plan Nr. 03-06/10	SV 6124/012 Beschluss
15.07.- 16.08.2024		Frühzeitige Beteiligung B-Plan "SDZ-Gelände", Plan Nr. 03-06/10	
10.10.2024	AUST nö	Vorstellung Planungstand	SV 6124/025 Kenntnisnahme
19.11.2024 21.11.2024	AUST ö GR ö	Bebauungsplan „SDZ-Gelände“, Plan Nr. 03-06/10 – Grundsatzbeschluss städtebaulicher Entwurf	SV 6124/026 Beschluss

10.07.2025	AUST ö	Bebauungsplan „SDZ-Gelände“, Plan Nr. 03-06/10 – städtebaulicher Entwurf	SV 6125/013 Kenntnisnahme
09.07.2026	AUST nö	Sachstandsbericht	Mündlicher Bericht Kenntnisnahme

Verfahrensstand:

	Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB bzw. § 13a BauGB
X	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 lediglich Kosten für Planungen, Planerhonorare und Gutachten etc. Deren Finanzierung erfolgt über die im städtischen Haushalt eingestellten Planungsmittel, bzw. ist über einen städtebaulichen Vertrag mit den Investoren abgesichert.

Beteiligte Ämter

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

Anlage/n

1	Anlage_1_neu_Begründung (öffentlich)
2	Anlage_2_neu_Plananlagen (öffentlich)
3	Anlage_3_neu_Lageplan_Textteil (öffentlich)
4	Anlage_4_Abwaegung_Fruehzeitige_Beteiligung (öffentlich)
5	Anlage_5_Fachbeitrag_Artenschutz (öffentlich)
6	Anlage_6_Altlastuntersuchung (öffentlich)
7	Anlage_7_Hydraulische_Stellungnahme (öffentlich)
8	Anlage_8_Lärmuntersuchung (öffentlich)

9	Anlage_9_Geruchsprognose (öffentlich)
10	Anlage_10_Baugrundgutachten (öffentlich)
11	Anlage_11_Änderungen (öffentlich)