

Anlage 2 zu SV 6126/010

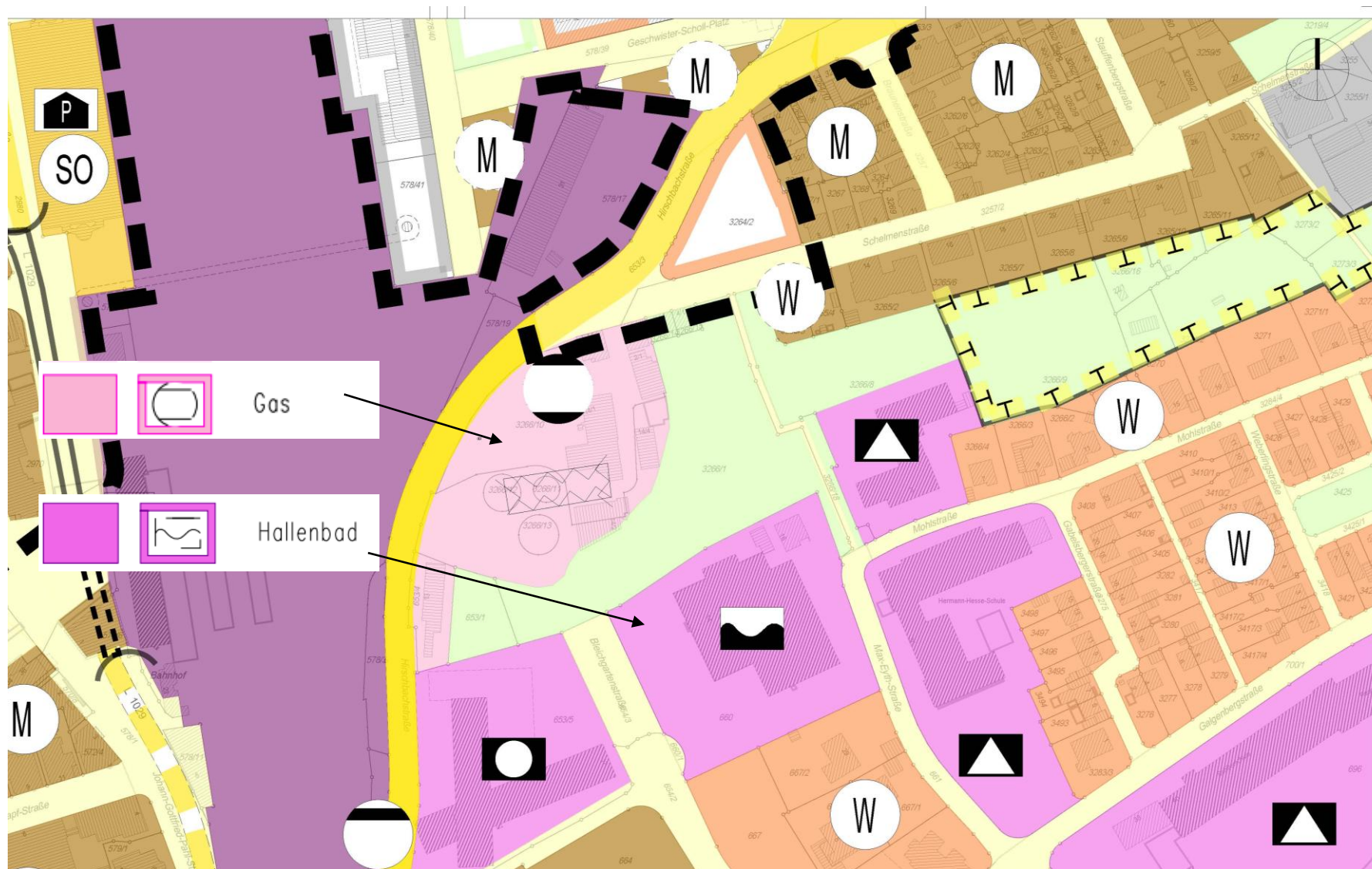
Bebauungsplan
„Zwischen Bleichgartenstraße,
Max-Eyth-Straße und Hirschbachstraße“,
Plan Nr. 04-01/3 mit 132. FNP-Änderung

– Auslegungsbeschlüsse gem. § 3 Abs. 2 BauGB

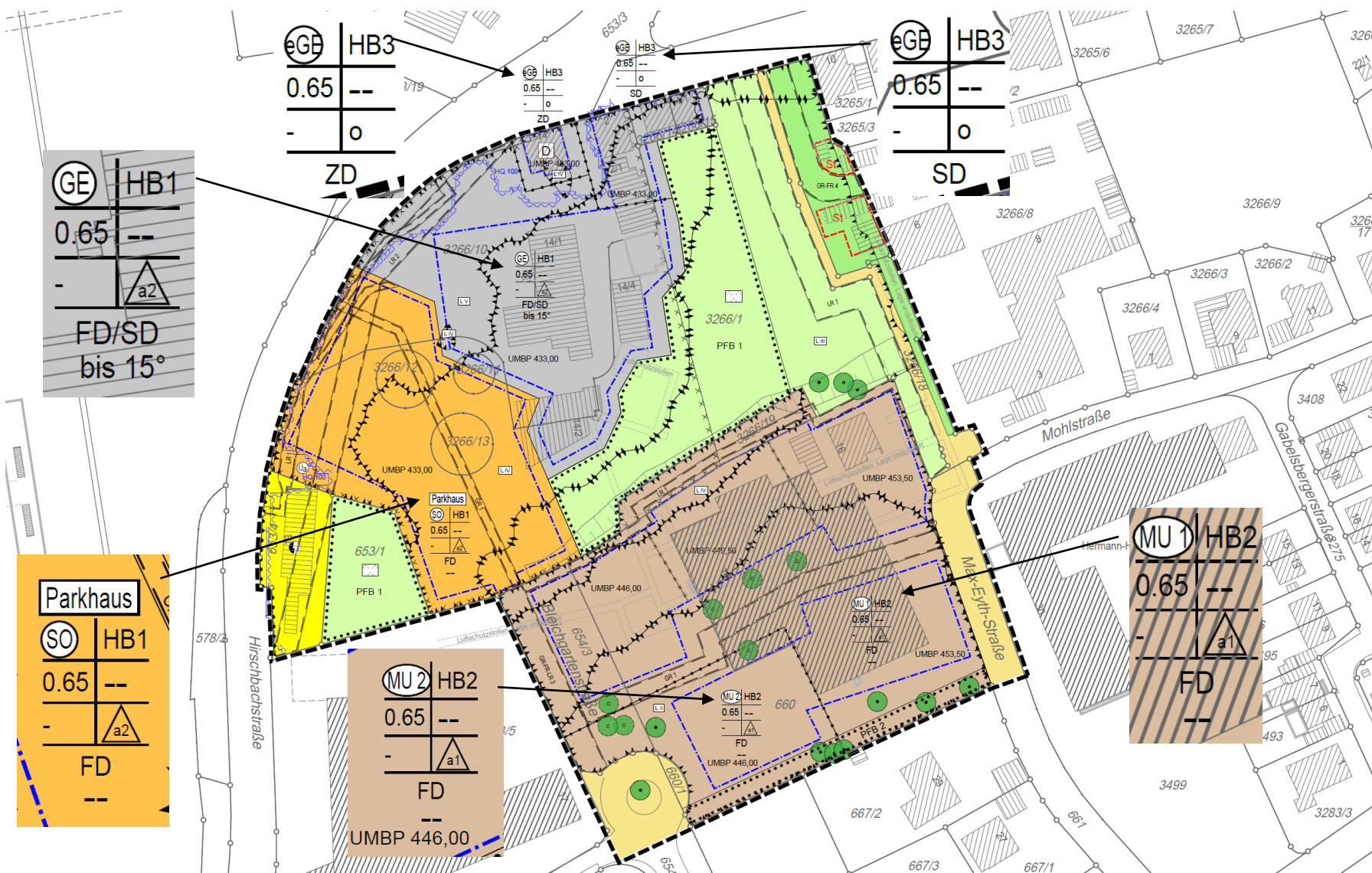
SV 6126/010
AUST 09.07.2026
GR 23.07.2026

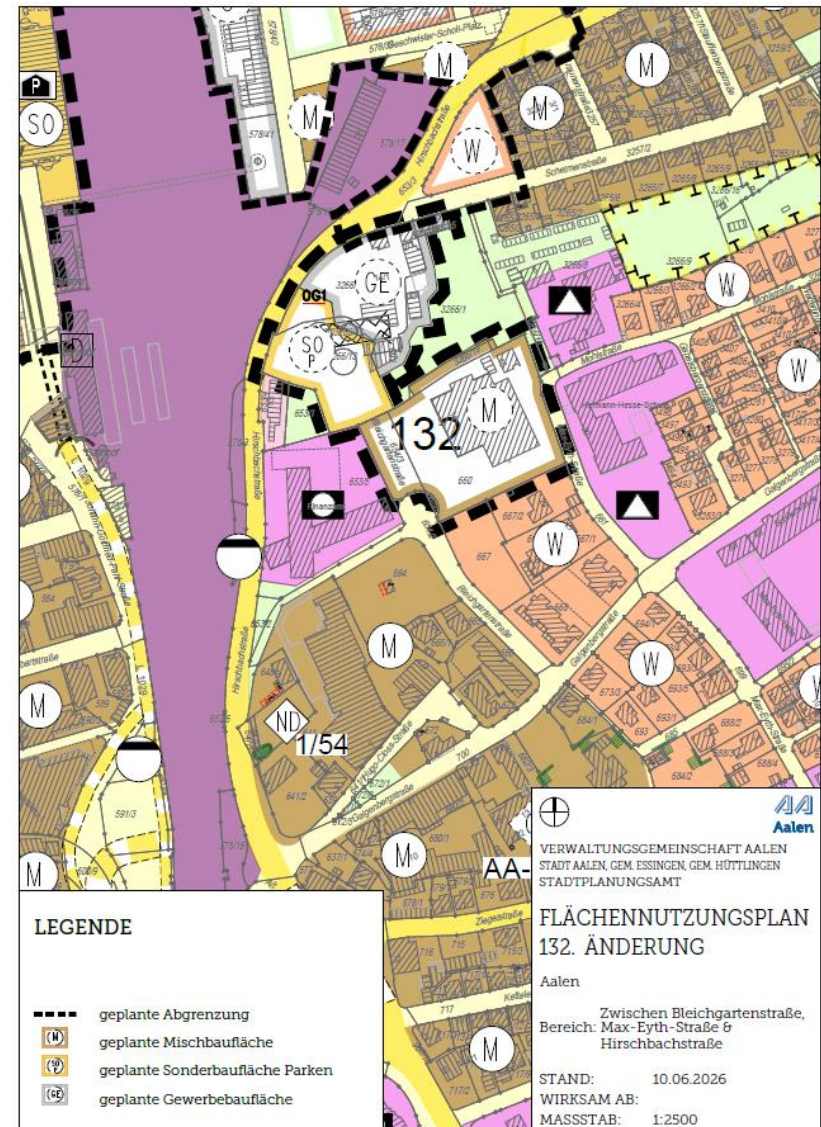
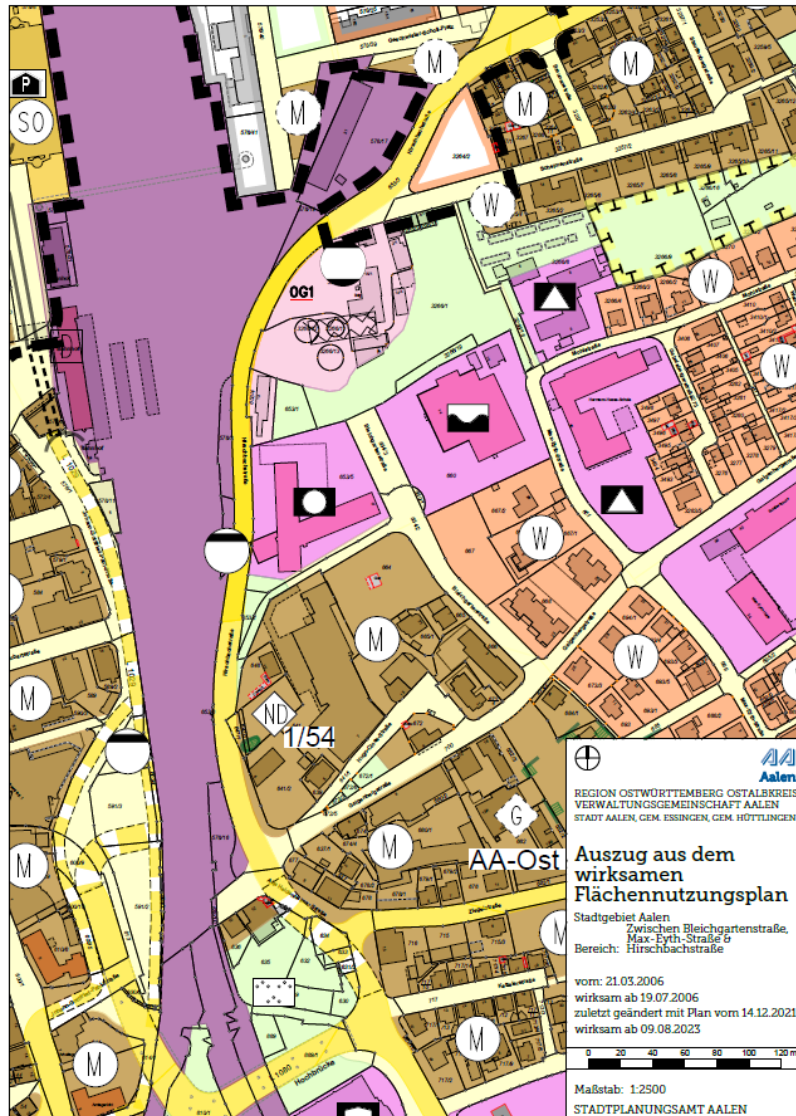


Geltungsbereich:
Größe ca. 2,5 ha



5 | Neuer Bebauungsplan 04-01/3 (Stand 16.06.2026)









Geländeschnitt M 1:500

Entwurfsidee
Für eine zukunftsorientierte Entwicklung unserer Gesellschaft können dem nachhaltigen Bauen auf dem Weg zu einer klimaresilienten Stadt eine entscheidende Bedeutung zu-
Ort und nachhaltiges Bauen im Sinne des Begriffs „ökologisches Bauen“ oder „umweltschonendes Bauen“ gleichgesetzt zu handeln sich hierbei jedoch lediglich um Teilaspekte einer zukunftsorientierten Entwicklung. Die Aspekte des nachhaltigen Baus nach sich komplexer als die wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekte und auf ganzheitlich die Werte in die verschiedenen Dimensionen und Themenfelder des Planens und Bauens einzubringen. Nachhaltige Lösungen werden die Nachhaltigkeit der Stadt der Zukunft maßgeblich ändern. Ökologischer Bauen, sozialer Bauen und Stadtentwicklung müssen in einer Balance der Nachhaltigkeit, wie wir sie den Herausforderungen des Klimawandels gerecht werden.

Städtebau und Entwurf
Mit dem Projekt setzen sich die Möglichkeiten auf dem ehemaligen Industrieareal ein neues Wohnquartier für die Stadt Aalen konkretisieren zu entwickeln, die die Anforderungen des nachhaltigen Baus seinen ganz besonderen baulichen Ausdruck verleihen. Nicht nur durch höhere Wohnfläche, sondern das gemeinschaftlich gelebte urbane Wohnmilieu, das sich mit dem umliegenden Stadtbau verbindet, macht ein Wohnquartier das Entwicklungsareal.

Das Grundstück ist durch seine Lage direkt an der Hauptachse mit Blick über die Stadt und auf den innerstädtischen Stadtbau geprägt. Der zentrale Quartiersplatz mit seiner zentralen Lage, welche die Quartiersentwicklung im Süden in Richtung der angrenzenden Bebauung bilden den Rahmen für eine hochqualitative Wohnentwicklung. Dieser ist die gesamte Entwicklung orientiert auf die neue Wohnquartier mit seiner Umgebung. Die für gesunden Stadtbau, Treffpunkte und gemeinschaftliche Nutzung, werden der zentralen Umgebung und den angrenzenden Quartieren die Innenstadt und den Stadtbau markieren der Weg durch das Wohnquartier. Aus diesen Wohnquartieren heraus wird das Quartier und der Weg bei gleichzeitiger urbaner Wohnqualität zum Leitbild des Entwurfsprojektes entwickelt.

Anschließend an die offenen Raumstrukturen der innerstädtischen Bebauung bieten die angrenzenden fünf Stadtblöcke durch ihre kompakte offene Bauweise einen großflächigen Quartiersplatz im Zentrum. Die großen Freizeitanlagen zwischen den Wohnblöcken bilden Identität für einen äußeren städtischen Wohnstandort. Treffpunkte und gemeinschaftliche Nutzung im Freien fördern den urbanen und gemeinschaftlichen Charakter des Wohnquartiers.

Die neue Nutzung der Grünflächenstruktur fördert die Durchlässigkeit des Wohnquartiers in beiden Sommermonaten. Großzügige Baumplantagen sorgen für Schatten, kühlen das Quartier und sorgen für eine Verbesserung der Stadtklima bei der Übergang in innerstädtischen Stadtbau. Der Aufbau des neuen Wohnquartiers nach Süden markieren sich die gestalterischen Stadtblöcke in ihrer Höhe und öffnen sich zum angrenzenden Stadtbau.

Die besondere Topographie des Areals, angrenzende Grünflächen, die neu gestalteten Grünflächen an der Hauptachse sowie die städtebaulichen Strukturen im Süden eine hohe Qualität an diesem Standort.

Die Quartiersentwicklung wird von den 4-5 geschlossenen Wohnblöcken umschlossen und öffnet sich über die Hauptachse zum angrenzenden Stadtbau. Im Westen bildet als Auftakt ein Quartiersblock mit einem Café und Co-Werkstatt. Die dortige Nutzung fördert die Quartiersentwicklung ermöglicht, aber die zentrale Lage durch die Entwicklung aller Wohnblöcke bis zur Hauptachse. Nach Süden zur angrenzenden Wohnentwicklung, markiert sich die Bebauung immer weiter ab und liegt sich so selbstverständlich in die Umgebung ein.

Die Gestaltung der Quartiersentwicklung orientiert sich an städtischen Maßstäben und bezieht die Bebauung immer weiter ab und liegt sich so selbstverständlich in die Umgebung ein. Die Quartiersentwicklung orientiert sich an städtischen Maßstäben und bezieht die Bebauung immer weiter ab und liegt sich so selbstverständlich in die Umgebung ein.



Grundriss auf Ebene + 6.90 m + 452.90 m üNN



Nutzung und Wohnungsverteilung

Die Grundform der Bauplätze ermöglichte sehr wirtschaftliche und gut zu organisierende Wohnraumpassagen. Die innerliegenden Treppenhallen mit ihren Tagelichtbänken und Oberlichtern und Zugang zu den privaten Räumen stießen für die Bewohner ein Baum der Kommunikation und Treffpunkt innerhalb der Wohnungsgemeinschaft dar.

Alle Wohnungen profitierten von dem großzügigen Freiraumkonzept des Entwurfs. Ungünstige Nordausrichtungen der Wohnungen werden durch die zweiteilige Ausrichtung der Grundrisse wendet. Die Wohnungen organisieren sich um die Durchgänge mit Gärten, Abstell- und Flurplätzen, die proportional zu den Wohnflächen mit wogender Loggia an den Ecken der Häuser, bieten durch die beidseitige Ausrichtung einen hochgradigen Ausstrahlungszug.

Die Freizeitanplanung stärkt die bestehenden Qualitäten im Quartier, sie verbindet die Gebäude harmonisch miteinander und formt eine attraktive Mitte. Die Terrassen entlang den Gebäuden bilden private Gartenräume, die übrigen freizeithabenden Lebens in dem geschützten Gartenhofen einen hellgelebten Lebensort.

vielfältig, naturnah, lebendig
 Hier entsteht ein Treffpunkt für alle Generationen durch das vielfältige Spiel- und Aufenthaltsangebot für die verbindende Mittelseite. Eine Betätigungsort für die Bewohner und eine Idee für die Mittelseite bilden die naturnah angelegten Grünflächen. Die Bäume wandeln als grüne Schirme durch die Mitte und illustrieren mit ihrem farbechten Blätterwerk den immerwährenden Verlauf der Jahreszeiten.

Stadtökologie

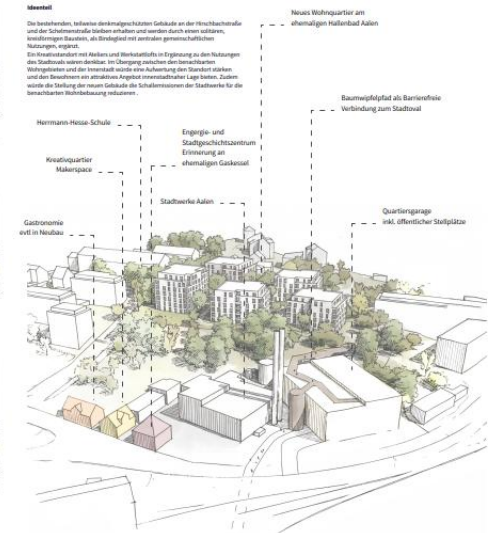
Freiraum

Der Grüne Innenbereich – Treffpunkt und Mitte des neuen Wohnquartiers. Die Neubebauung definiert Eingänge, Durchgänge und Verbindungen. Dadurch entstehen Freiflächen und räumlich definierte Nachbarschaften sowie eine besondere Adresse im städtebaulichen Kontext.



Grundriss Erdgeschoss & Gewerbezone Haus 2 | 1 : 500





Schnitt 2-2 | 1 : 200