

**Stadt Heidenheim an der Brenz**



**BEBAUUNGSPLAN**

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

„Kleehof“

Begründung - Satzung

Plandatum: 19.04.2024

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

Anerkannt und ausgefertigt  
Heidenheim, .....

.....  
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.  
Stadtplanerin (akbw)

.....  
Michael Salomo, Oberbürgermeister



**GANSLOSER**  
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50



## INHALTSVERZEICHNIS

### ABBILDUNGSVERZEICHNIS ..... 3

### TABELLENVERZEICHNIS ..... 4

### A BEGRÜNDUNG ..... 5

1.	Erfordernis der Planaufstellung.....	5
2.	Alternativenprüfung.....	5
3.	Bedarfsbegründung.....	6
4.	Geplante Siedlungsdichte .....	6
5.	Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB .....	7
6.	Einordnung in übergeordnete Planung.....	7
7.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	10
8.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld .....	11
9.	Lage und Topographie.....	11
10.	Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....	11
11.	Umweltrelevante Belange, Schutzzonen und -gebiete .....	12
12.	Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB .....	15
13.	Festsetzungen des Bebauungsplan.....	16
14.	Örtliche Bauvorschriften .....	20
15.	hinweise und Nachrichtliche Übernahmen .....	20
16.	Planungsstatistik.....	20

### B ANHANG..... 21

### C VERWENDETE GRUNDLAGEN ..... 21



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 3

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Ausschnitt der Landesentwicklungsachsen des LEP Baden-Württemberg 2002	7
Abbildung 2:	Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan 2010	9
Abbildung 3:	Auszug aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim ( <i>Quelle: Stadt Heidenheim</i> ).	10
Abbildung 4:	Kartierung archäologischer Prüffall	15



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A)	13
Tabelle 2:	Übersicht Planungsstatistik	20



## **A BEGRÜNDUNG**

### **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die Stadt Heidenheim a.d. Brenz möchte in Zusammenarbeit mit einem Projektentwickler die Errichtung einer Quartiersbebauung im Stadtteil Schnaitheim mit möglichst hohem Anteil an mietpreisgebundenem Wohnraum sowie die Entwicklung einer Teilfläche mit altersgerechtem Wohnen bzw. betreutem Wohnen sowie Tagespflege realisieren.

Das Plangebiet ist derzeit Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Seewiesen - Nord“ aus dem Jahr 1974. Darin ist eine Fläche für Gemeinbedarf für die Feuerwehr und ein Mischgebiet festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kleehof“ sollen die nicht mehr zutreffenden Festsetzungen im Plangebiet bereinigt werden. Zusätzlich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen Stadtquartiers zur Innenentwicklung und Nachverdichtung hergestellt werden. Für verschiedene Ziel- und Altersgruppen soll ein attraktives und abwechslungsreiches Wohnangebot geschaffen werden.

Die Quartiersstruktur sieht auf der nordwestlichen Hälfte des Gebietes drei Gebäude mit Tagespflege und Senioren-Wohngemeinschaften vor, sowie Wohnhäuser für betreutes Wohnen.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans, auf dem Grundstück der Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg (IHK) soll mit den Festsetzungen im Bebauungsplan auch eine zukünftige bauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Im nordöstlichen Bereich soll Wohnbebauung umgesetzt werden.

Insgesamt soll mit der Überplanung den Zielen des Flächensparens und der Innenentwicklung nachgekommen werden.

Aufgrund der geplanten Nutzungsmischung, welche im Mittel anteilig mehr Wohnnutzung als gewerbliche Nutzung aufweist, sowie der Lage im Innenbereich, sollen westlich des Kleebühlweges urbane Gebiete zur Umsetzung der Planung festgesetzt werden.

### **2. ALTERNATIVENPRÜFUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst unbebaute Flächen des Innenbereichs. Alternative Standorte für die Umsetzung eines Projekts zur Schaffung von Wohnfläche im innerstädtischen Bereich von Heidenheim a.d. Brenz sind derzeit nicht vorhanden bzw. bereits in Entwicklung. Letztlich handelt es sich bei den Flächen im Geltungsbereich um klassische Flächen zur Nachverdichtung, welche zudem dem Investor zur Verfügung zu stehen. Auf eine weiterführende Alternativprüfung wird daher verzichtet.



### **3. BEDARFSBEGRÜNDUNG**

#### **3.1 Tagespflege, Senioren-Wohngemeinschaften sowie betreutes Wohnen**

Ein Bedarf an Plätzen für Tagespflege, Senioren-Wohngemeinschaften sowie betreutes Wohnen ist vorhanden. Die geplanten Angebote können auf Grundlage der Kreissenorenplanung bestätigt werden.

Die Planung wird insoweit auch durch die Senioren- und Kreispflegeplanung begrüßt.

#### **3.2 Wohnungsbau**

Nach dem Flächenbedarfsmodell des Regionalverbands Ostwürttemberg besteht für Heidenheim ein Wohnbauflächenbedarf von 35,6 ha. Mit vorliegender Planung wird der Deckung nachgekommen.

### **4. GEPLANTE SIEDLUNGSDICHTE**

Es handelt sich bei dem überplanten Gebiet primär um urbane Gebiete bzw. in einem Teilbereich um ein Mischgebiet, bei welchen die Kriterien für die Ermittlung der Einwohnerdichte nur bedingt anwendbar sind. Deshalb wird in Absprache mit dem Regionalen Planungsverband Ostwürttemberg insbesondere die Fläche, welche für Wohnbebauung vorgesehen ist, betrachtet.

Hierbei handelt es sich um die Bereiche des MU2, MU3 sowie MU4.

Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Heidenheim eine Bruttowohndichte für die Teilorte von 50 EW/ha und den Hauptort von 60 EW/ha vor. Für Schnaitheim als Teilort gilt 50 EW/ha.

Für die Berechnung können öffentliche Grünflächen mit übergeordneter Funktion außer Acht gelassen werden. Es fließen somit die Verkehrs- und Wohnbauflächen im Geltungsbereich in die Berechnung ein.

Für Einfamilienhäuser (EFH) nimmt der Regionale Planungsverband Ostwürttemberg durchschnittlich 1,3 Wohneinheiten (WE) je Gebäude an, für Doppelhäuser (DH) 1 WE und für Mehrfamilienhäuser (MFH) 6 WE. Pro WE werden 2,2 Einwohner für die Belegungsdichte angenommen.

Die Planung sieht in den Bereichen MU2, MU3 sowie MU4 den Bau von ausschließlich Mehrfamilienhäusern vor. In diesen sind, abweichend von den grundsätzlichen Annahmen des Regionalen Planungsverbands Ostwürttemberg, insgesamt 97 Wohneinheiten verteilt auf 6 Wohngebäude vorgesehen.

Für das Plangebiet kann unter Beachtung der oben angeführten Berechnungsgrundlagen eine Siedlungsdichte –ohne Beachtung von MU5 (bestehende Nutzung durch die IHK) sowie MU1 und M11- von 170,7 EW/ha erreicht werden (vgl. nachfolgende Berechnung).

$$97 \text{ WE} * 2,2 \text{ EW} = 213,4 \text{ EW} : 1,25 \text{ ha} = 170,7 \text{ EW/ha}$$

Unter Einbeziehung des vollständigen Geltungsbereichs wird eine Siedlungsdichte von 71,13 EW/ha erreicht werden (vgl. nachfolgende Berechnung).



$97 \text{ WE} * 2,2 \text{ EW} = 213,4 \text{ EW} : 3 \text{ ha} = 71,13 \text{ EW/ha}$

Beide Ansätze liegen über dem geforderten Wert des Regionalverband Ost-Württemberg.

## 5. ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13A BAUGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die festgesetzte Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall mehr als 20.000 Quadratmeter und weniger als 70.000 Quadratmeter. Es ist daher die „Vorprüfung des Einzelfalles“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nötig.

Diese wurde mit dem Ergebnis, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, durchgeführt.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Der Bebauungsplan begründet ebenso keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Damit ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

## 6. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

### 6.1 Landesentwicklungsplan

Heidenheim an der Brenz liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum und wird als Mittelzentrum in der Region Ostwürttemberg ausgewiesen.



Abbildung 1: Ausschnitt der Landesentwicklungsachsen des LEP Baden-Württemberg 2002  
(Quelle: Landesentwicklungsplan 2002)



Aus dem Landesentwicklungsplan sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

### 3 Siedlungsentwicklung

3.1.1 (G) Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und diese durch Bildung von Schwerpunkten bei der Wohnungs- und Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickeln.

3.1.9 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

### 3.2 Städtebau, Wohnungsbau

3.2.1 (G) Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.

3.2.2 (G) Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

#### **Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze**

Die Siedlungsentwicklung wird durch Aufstellung des Bebauungsplans am Bestand ausgerichtet. Es wird Nachverdichtung im Innenbereich verfolgt und einer weiteren Zersiedlung und Flächeninanspruchnahme z.B. landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich somit entgegengewirkt. Mit Erschließungsflächen wird sparsam umgegangen. Die Grundsätze werden somit berücksichtigt und die Ziele beachtet.

## **6.2 Regionalplan**

In der Raumnutzungskarte im Regionalplan der Region Ostwürttemberg 2010 ist das Plangebiet im Bereich Schnaitheims (weiterer Siedlungsbereich) als Stadtteil Heidenheims als Siedlung Wohnen (Bestand) dargestellt.

Der Regionalplan wird aktuell fortgeschrieben.



Abbildung 2: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan 2010  
(Quelle: Regionalplan Ostwürttemberg 2010).

Aus dem Regionalplan sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

### Siedlungsbereiche

**2.3.0.1 (G)** Die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg ist vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungssachsen mit ihren leistungsfähigen Bandinfrastrukturen – Schiene, Straßen und Trassen der Energieversorgung sowie auf Siedlungsbereiche der Zentralen Orte mit ihren besonders guten sozialen und kulturellen Versorgungseinrichtungen auszurichten. Dabei soll eine bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden (siehe Plansatz 3.1 Regionale Grünzüge und Grünzäsuren).

**2.3.0.2 (G)** In den Siedlungsbereichen ist anzustreben eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erfordert durch Außenwanderungsgewinne, eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze durch Neuansiedlung und Erweiterung, ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen im Versorgungskern des Zentralen Ortes.

### 3.2 Schutzbedürftige Bereiche von Freiräumen

#### 3.2.2 Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz

**3.2.2.1 (G)** Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.



### Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet, schutzbedürftigem Bereich oder regionalem Grünzug. Raumordnerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen, im Gegenteil, sie betonen sogar die Innenentwicklung, insbesondere in den Siedlungsbereichen entlang der Entwicklungsachsen.

## 6.3 Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und im nördlichen Teil des Geltungsbereich im Bereich des Flurstücks 1880/1 sowie teilweise aufgrund der Parzellenunschärfe auf Ebene des Flächennutzungsplans im Bereich der Flurstücke 1877 und 1878/2 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes (Urbanes Gebiet) weicht somit von der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan teilweise ab. Der Bebauungsplan kann nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

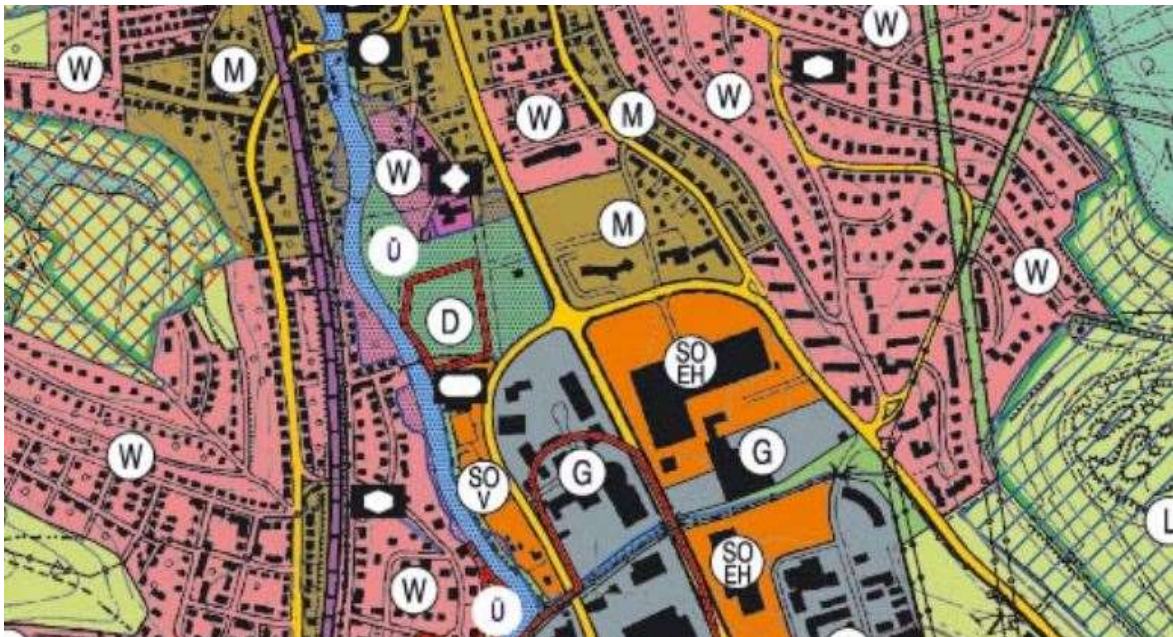


Abbildung 3: Auszug aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim  
(Quelle: Stadt Heidenheim).

## 7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Heidenheim, Flur 4 (Schnaitheim)

Flurstück Nr. 1826/1, 1826/3, 1874/1, 1874/2, 1876/1, 1877, 1878/2, 1880/1, 1944/4 und Teilflächen des Flurstücks Nr. 1947/2



Die angrenzenden Nachbarflurstücke sind Flurstücke der Gemarkung Heidenheim, Flur 4 (Schnaitheim)

Flurstück Nr. 1879, 1880, 1881, 1940, 1941/4, 1941/3, 1944, 1946, 1946/1, 1947, 1947/1, 1950 und Teilflächen des Flurstücks Nr. 1947/2

## **8. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD**

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Seewiesen – Nord“ vom 19.04.1974 und im Norden grenzt an das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan „Würzburger Straße (B19)“ vom 10.05.1978 an.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist Mischgebiet und Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

## **9. LAGE UND TOPOGRAPHIE**

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Heidenheim im historischen Ortsteil „Schnaitheim“, gelegen an der Bundesstraße B19 „Würzburger Straße“ in Richtung Königsbronn und grenzt nördlich und östlich an bestehende Wohnbebauung an.

Im südlichen Teil der bisher unbebauten Fläche befindet sich ein Entwässerungsgraben.

Das Gelände der IHK ist durchweg sehr bewachsen. Westlich des Plangebietes besteht eine Lärmschutzwand.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,99 ha.

## **10. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

### **10.1 Nutzung**

Die Flurstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Südlich im Geltungsbereich befindet sich die Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg und nördlich liegen Schrebergärten sowie ein bereits bebautes Grundstück. Im Osten liegt der Kleebühlweg im Geltungsbereich.

Südlich des Plangebietes befindet sich der „Marktkauf Heidenheim“ mit verschiedenen Einzelhändlern.

Im Norden grenzt an das Plangebiet Wohnbaufläche und nordöstlich ein Mischgebiet. Westlich der „Würzburger Straße“ grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Entlang der Bundesstraße B19 „Würzburger Straße“ befindet sich eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand.

### **10.2 Bodenwerte**

Das Gebiet ist gemäß Bodenschätzungskarte mit L II b 2 50 ausgewiesen.

Gemäß dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit Stand 2010“, Bodenschutz 23 eine mittlere – eine hohe Bedeutung (nat. Bodenfruchtbarkeit 2, FiPU 3, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 3), der Leistungsfähigkeit zu.



Das Plangebiet liegt gemäß Bodenkundliche Karte 1: 50 000 (BK50) in einer Siedlungsfläche. Gemäß Flächenbilanzkarte wird die noch nicht anthropogen überprägte Fläche der Flurstücke 1877, 1876/1 und 1874/1 im Geltungsbereich als Vorrangfläche Stufe 2 (landbauwürdige Flächen, mittlere Böden) ausgewiesen.

### 10.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Gebietes sind sowohl in privatem als auch in öffentlichem Eigentum.

### 10.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den Kleebühlweg mittels neu geplanter Stichstraße mit Wendehammer und mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ neu erschlossen. Die Südliche Teilfläche der IHK Ostwürttemberg ist bereits über den Kleebühlweg und die Ludwig-Erhard-Straße an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

### 10.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch das Gebiet verlaufen östlich des Kleebühlwegs im Bereich der Verkehrsfläche unterschiedliche Ver- und Entsorgungsleitungen.

Weiterhin liegen im Bereich der südlich verlaufenden Ludwig-Erhard-Straße Telekommunikationsleitungen.

Der Anschluss von Strom, Gas und Wasser ist somit über den Kleebühlweg und der Bundesstraße B19 möglich.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über Freispiegelrohrleitungen in den Schmutzwasserkanal im Kleebühlweg abgeleitet.

Regenwasser wird teilweise über Freispiegelrohrleitungen in einen geplanten Graben mit Überlauf in die Brenz eingeleitet.

## 11. UMWELTRELEVANTE BELANGE, SCHUTZZONEN UND -GEBIETE

### 11.1 Immissionsschutz

Der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird durch die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)“ geregelt. In diesem sind Immissionsrichtwerte festgelegt. Die aufgestellten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten beim Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Im Bereich der städtebaulichen Planung wird von den schalltechnischen Orientierungswerten in DIN 18005-1 Beiblatt 1 ausgegangen.

Gebietsart	TA Lärm	16. BImSchV	DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1
	Immissionsrichtwerte	Immissionsgrenzwerte	Orientierungswerte
	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht Verkehr Gewerbe / Sport- und Freizeitlärm



Industriegebiete	70 / 70	-	-
Gewerbegebiete	65 / 50	69 / 59	65 / 55 / 50
Urbane Gebiete	63 / 40	65 / 54	-
Dorf- und Mischgebiete	60 / 45	64 / 54	60 / 50 / 45
Allgemeine Wohngebiete	55 / 40	59 / 49	55 / 40 / 35
Reine Wohngebiete	50 / 35	59 / 49	50 / 40 / 35
Tag: 06.00 – 22.00 Uhr, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr			

Tabelle 1: Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A)  
*Quelle: Eigene Darstellung).*

### Verkehrslärm

Durch die angrenzende Bundesstraße B19 „Würzburger Straße“ sind Verkehrsimmissionen vorhanden, die sich auf die Umgebung auswirken. Das Plangebiet grenzt lediglich im Westen direkt an die Bundesstraße an.

### Geruchsimmissionen

Es kommen keine landwirtschaftlichen Betriebe in der näheren Umgebung vor. Sonstige geruchsintensive Anlagen sind nicht bekannt. Geringfügige Geruchsimmissionen durch den motorisierten Verkehr angrenzender Straßen sind grundsätzlich möglich, dies betrifft jedoch alle an Hauptverkehrswegen liegenden Flurstücke.

## 11.2 Artenschutz

Im Vorhabensbereich konnten keine strenggeschützten Arten sowie keine Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung festgestellt werden. Bei den festgestellten Arten handelt es sich um häufig vorkommende Arten mit keiner speziellen Lebensraumbindung.

Der Vorhabensbereich weist insgesamt eine geringe artenschutzrechtliche Wertigkeit auf.

Im Bereich MU5 sind kurzfristig keine baulichen Maßnahmen vorgesehen. Sobald hier ein Eingriff in den Freiraumbestand vorgesehen ist, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die artenschutzrechtlichen Belange zu untersuchen.

## 11.3 Biotop-, Schutz- und FFH-Gebiete

Auswirkungen durch das Vorhaben auf geschützte Bereich sind nicht zu erwarten.

### Biotop- und Biotopverbund

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop. Auch sind keine Kernflächen, Kernräume oder Suchräume des Biotopverbundes betroffen.

### FFH-Gebiet

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist 7226311 Heiden und Wälder zwischen Aalen und Heidenheim. Dieses liegt westlich des Vorhabens in ca. 500 m Entfernung.



### **Vogelschutzgebiet**

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist 7226441 Albuch. Dieses liegt westlich des Vorhabens in ca. 500 m Entfernung.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist 1.35.014 Teile der Hirschhalde und Laiberberges sowie Talhang nördlich der Vorderen Enggasse. Dieses liegt westlich des Vorhabens in ca. 500 m Entfernung.

### **Naturdenkmal**

Südwestlich in ca. 700 liegt das nächstgelegene Naturdenkmal 81350190007 Steinbruch am Moldenberg.

## **11.4 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in keiner Überflutungsfläche (HQ10 bis HQextrem).

## **11.5 Denkmalschutz**

Teilflächen des Geltungsbereichs liegen innerhalb des Prüffalls „Möglicherweise bronze- und hallstattzeitliche Gräber bzw. Grabhügel“, Listen-Nr. 38, HEID044.

Es besteht der begründete Verdacht auf ein Kulturdenkmal. Die Denkmaleigenschaft kann jedoch erst nach Vorliegen weiterer Informationen endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden.

Bei Vorliegen konkreter Planungen und bei geplanten Bodeneingriffen in diesem Bereich, ist des Landratsamt Ostalbkreis und das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren, bevor mit Bagger-/Grabarbeiten begonnen wird.

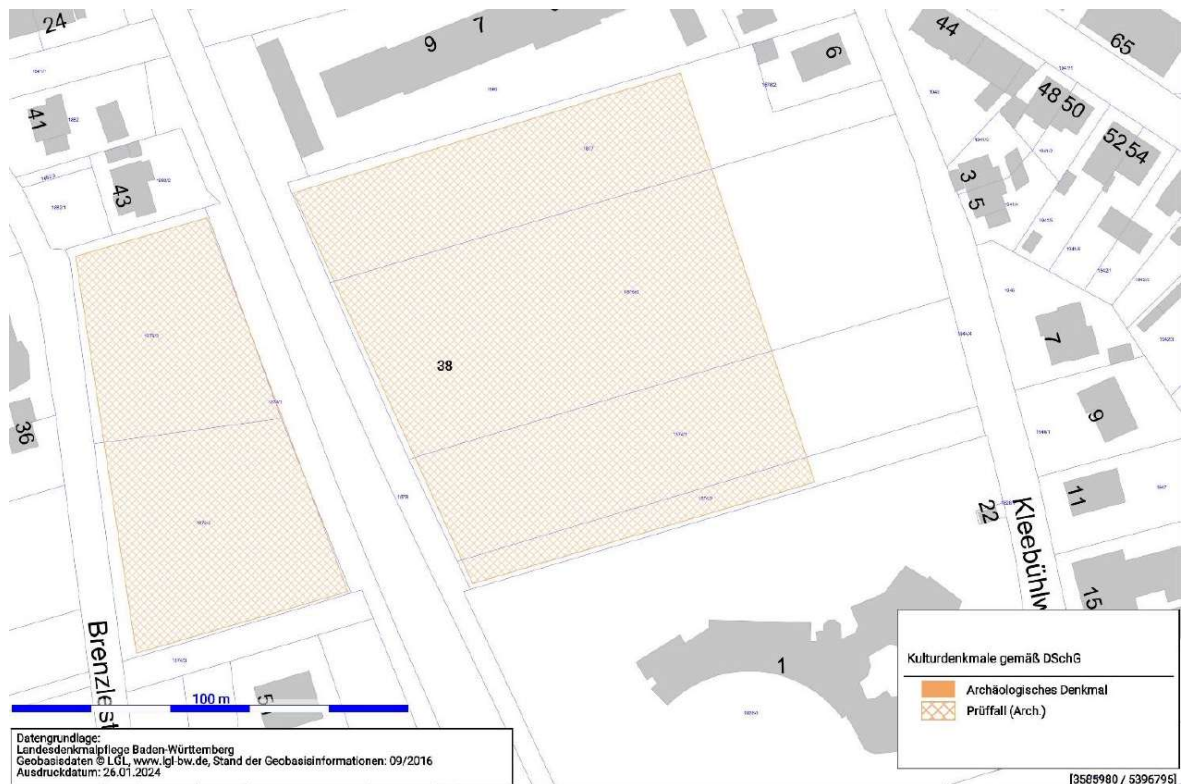


Abbildung 4: Kartierung archäologischer Prüffall  
(Quelle: Regierungspräsidium Stuttgart)

## 11.6 Anbauverbotszone

Im Rahmen des Planungsprozesses haben Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Ellwangen -Referat 47.2 - Mobilität, Verkehr, Straßen bzgl. der geplanten Unterschreitung des Anbauverbots gemäß § 9 FStrG für die Anlage von Stellplätzen stattgefunden.

Die Unterschreitung des Anbauverbots wurde von Seiten des Baureferats stets widerruflich für die Anlage von Stellplätzen zugestanden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Stellplätze mindestens in einem Abstand von 12,5 m zum Fahrbahnrand errichtet werden.

Die erteilten Auflagen aus dem Bebauungsplanverfahren sind zu berücksichtigen.

Zur notwendigen Beachtung des Anbauverbots gemäß § 9 FStrG ist im Textteil ein Hinweis enthalten.

## 12. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB

Die Belange der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Abwägungsergebnisse sind den Abwägungstabellen zu entnehmen.



## **13. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLAN**

### **13.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Schaffung von Wohnraum und der Unterbringung von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen werden Urbane Gebiete und ein Mischgebiet festgesetzt. Es liegt eine Planung vor, die modernen und dem Bedarf angepassten Wohnraum zur Verfügung stellt.

Potenziell störende Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da diese den Charakter des Gebietes stören.

### **13.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **13.2.1 Grundflächenzahl**

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Obergrenze im Urbanen Gebiet und von 0,4 als Obergrenze im Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

#### **13.2.2 Geschossflächenzahl**

Zur Bemessung der städtischen Beiträge werden Geschossflächenzahlen für die Urbanen Gebiete und im Mischgebiet festgesetzt.

In den Urbanen Gebieten sind Staffelgeschosse zulässig.

#### **13.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Anzahl der Vollgeschosse für die Urbanen Gebiete differenziert festgesetzt.

#### **13.2.4 Zahl der Vollgeschosse**

Um eine flexible Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen und gleichzeitig eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet sicher zu stellen, werden die Zahl der Vollgeschosse für die jeweiligen Baufelder entsprechend begrenzt.

### **13.3 Höhenlage**

Zur Festlegung der Wand- und Gebäudehöhe ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) zu definieren. Sie wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

### **13.4 Bauweise**

Die abweichende Bauweise in den Urbanen Gebieten begründet sich dadurch, dass die Nutzung auch Gebäude mit über 50 m Gebäudelänge benötigt und die benötigten Nebenanlagen wie Fahrradgaragen und Müllhäuser mit einer Länge über 9 m an der Grenze errichtet werden können.

Die festgesetzte offene Bauweise im Mischgebiet entspricht dem umgebenden Gebietscharakter.



### **13.5 Überbaubare und nicht überbaubare Flurstücksflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Flurstücke ermöglicht wird.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird festgelegt, welche Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Im Geltungsbereich sind aufgrund der Verkehrssicherheit bestimmte Bereiche von Bebauung freizuhalten bzw. unterliegen Nutzungsbeschränkungen.

### **13.6 Flächen für erforderliche Nebenanlagen**

#### **13.6.1 Stellplätze und Garagen**

Die Stellung von Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **13.6.2 Nebenanlagen**

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind hiervon Einfriedungen und Nebengebäude ohne Feuerstätten ausgenommen. Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb zulässig.

### **13.7 Besonderer Nutzungszweck von Flächen**

Zur Sicherung der Regenwasserableitung im Geltungsbereich wird ein Bereich des Flurstücks Nr. 1874/2 vorgesehen. Der bestehende Entwässerungsgraben wird im Rahmen der Planung teilweise verlegt.

### **13.8 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**

#### **13.8.1 Sichtfeld**

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder an der Zufahrt des Plangebiets (Flurstück Nr. 1944/4 und 1826/1) eingetragen, um die sichere Ausfahrt aus dem Flurstück in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

### **13.9 Verkehrsflächen**

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese dienen dem Anschluss des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr.

Es ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese dient als verkehrsberuhigter Bereich der inneren Erschließung von MU1, MU3 und MU4.

Es wurde eine Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dieser dient vorsorglich als zusätzliche Sicherung der bestehenden Situation, welche aufgrund der bestehenden Lärmschutzwand sowie bestehender Parkplätze eine Aus- bzw. Einfahrt von der westlich liegenden B 19 in das Plangebiet nicht zulässt. Entsprechende Bekundungen zum Einverständnis mit dieser Festsetzung der hiervon betroffenen Grundstückseigentümer liegen vor.



## **13.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **13.10.1 Dachdeckung**

Um die Eintragung von Schwermetallen in den Boden und in die Kanalisation zu verhindern ist die Wahl der Dachdeckung eingeschränkt. Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser zu minimieren werden Flachdächer begrünt.

### **13.10.2 Anforderung an Oberflächen, Versickerung**

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen auf dem Baugrundstück mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers in die angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen oder in Sickermulden abzuleiten.

Aus diesem Grund ist auch das unverschmutzte Niederschlagswasser, bis auf den nicht versickerbaren Rest, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Der nicht versickerbare Rest der jeweiligen Grundstücke ist dem Entwässerungsgraben zuzuführen. Aufgrund der bestehenden Bebauung und dem Bestandsanschluss an die Kanalisation im Bereich des MU5 (Flurstück 1826/3) und M11 sowie eigentumsrechtlicher Belange hinsichtlich des Entwässerungsgrabens, sind diese hiervon ausgeklammert.

### **13.10.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

#### **Bauzeitenbeschränkung V1**

Brutvögel werden geschützt, indem die Baufeldräumung und die Entfernung von Bäumen und Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten, also von Oktober bis Februar eines jeden Jahres, zulässig sind. Mit dieser Vermeidungsmaßnahme wird gemäß § 44 BNatSchG eine Tötung von Tieren vermieden.

#### **Reduzierung des Vogelschlagrisikos V2**

Vogelschlag soll vermieden werden, indem großflächige Glasscheiben mit entsprechender Folie und/oder anderen Sicherungssystemen ausgestattet werden.

#### **Zauneidechse V3**

Zauneidechsen werden geschützt, indem die Baufeldräumung in der Aktivierungszeit (Optimal April bis Mai) durch mindestens drei Begehungen auf eine Präsenz dieser Art vorab zu prüfen.

#### **Vegetation V4**

Die Vermeidungsmaßnahme soll bei Eingriffen in die Vegetation im Bereich des MU5 sicherstellen, dass hierbei die artenschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

#### **Beleuchtung V5**

Zum Schutz der im Gebiet vorhandenen Insekten wird die Installation insektenfreundlicher Beleuchtung festgesetzt. Damit wird die Tötung von Tieren gemäß § 44 BNatSchG vermieden.



## **13.11 Gebiete zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **Vorkehrungen zum Immissionsschutz**

Zum Schutz der künftigen Bewohner sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die festgesetzte Lärmschutzeinrichtung und bestehende Lärmschutzwand schützen das Plangebiet vor Geräuschemissionen. Zudem sind hinsichtlich des Verkehrslärms und aufgrund der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Schallschutzvorkehrungen getroffen worden. Diese resultieren aus dem berechneten maßgeblichen Pegel, welche unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmschutzwand und der vorgesehenen Lärmschutzeinrichtung errechnet sind. Aufgrund dessen ist die bestehende Lärmschutzwand im Plangebiet zu erhalten und in Verbindung mit der festgesetzten Lärmschutzeinrichtung zu sehen.

## **13.12 Pflanzgebote und Pflanzhaltungen**

### **13.12.1 Pflanzgebot**

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt.

### **13.12.2 Pflanzbindungen**

Die Pflanzbindung dient dem Erhalt der Bäume auf dem IHK-Gelände des Plangebietes (MU5).

## **13.13 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern**

Die unterirdischen Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze dienen der Befestigung des Straßenkörpers und sind somit für eine ordnungsgemäße Erschließung technisch erforderlich.

## **13.14 Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen den Investoren und der Stadt Heidenheim wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die erforderlichen Rechte und Pflichten der Vertragspartner geregelt werden.



## 14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 14.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung des Landschaftsbildes sind Anforderungen an die Dachgestaltung getroffen worden.

### 14.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zu zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Begrünung von unbebauten Flächen im Plangebiet getroffen.

Für eine angemessene Durchgrünung wurden Steingärten und Schottergärten verboten.

### 14.3 Werbeanlagen

Aus Rücksicht auf das Landschaftsbild sind Werbeanlagen nicht zulässig.

### 14.4 Stellplätze

Für die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen wurden Reduzierungen in bestimmten Gebieten getroffen.

## 15. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Des Weiteren sind Hinweise enthalten.

## 16. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,99 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Urbanes Gebiet	2,64	88,3
Mischgebiet	0,04	1,5
Straßenverkehrsflächen	0,22	7,2
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,09	3
Fläche für Ver- und Entsorgung	0,003	0,1
Gesamtfläche	2,99	100

Tabelle 2: Übersicht Planungsstatistik  
(Quelle: Eigene Darstellung).



## **B ANHANG**

Anhang 1: Artenschutzgutachten vom 16.09.2023

Anhang 2: Geräuschemissionsprognose vom 02.10.2023

Anhang 3: Vorprüfung des Einzelfalls

## **C VERWENDETE GRUNDLAGEN**

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Regionalverband Ostwürttemberg (1997): Regionalplan 2010

Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim (2017): Flächennutzungsplan 2029

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg