



Heidenheim

an der Brenz

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt

Bebauungsplan „Aalener Straße/Königsbronner Straße“

Stadt Heidenheim an der Brenz
Baubereichsplan 18.00

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB

Stand: 26.05.2026

Inhaltsverzeichnis

Übersichtsplan	II
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans	1
2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	1
3. Heutiger Zustand	3
4. Rechts- und Eigentumsverhältnisse, Eigentümerstruktur	3
4.1 Stand der verbindlichen Bauleitplanung.....	3
5. Einordnung in Übergeordnete Planungen.....	4
5.1 Landesplanung	4
5.2 Regionalplanung	5
5.3 Flächennutzungsplan	6
6. Artenschutz.....	7
7. Geotechnische, geotechnische und hydrogeologische Rahmenbedingungen	8
8. Erschließung.....	9
8.1 Kraftfahrzeugverkehr	9
8.2 Ruhender Verkehr und Parkplätze	9
8.3 Öffentlicher Personennahverkehr	10
8.4 Fuß- und Radwege	10
8.5 Landwirtschaftlicher Verkehr	10
9. Versorgung	10
10. Abwasserbeseitigung.....	10
11. Abfallentsorgung	11
12. Altlasten und Bodenverunreinigungen.....	11
13. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
13.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
13.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
13.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	16
13.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO	16
13.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: Sichtfelder	17
13.6 Grünordnung und Naturschutz.....	17
13.7 Geh-Fahr und Leitungsrecht.....	17
13.8 Sonstige Nutzungen, weitere planungsrechtliche Festsetzungen	18
13.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Menschen und Natur	19
14 Örtliche Bauvorschriften.....	19
15 Immissionsschutz.....	19
16 Städtebauliche Kennzahlen.....	20

Übersichtsplan

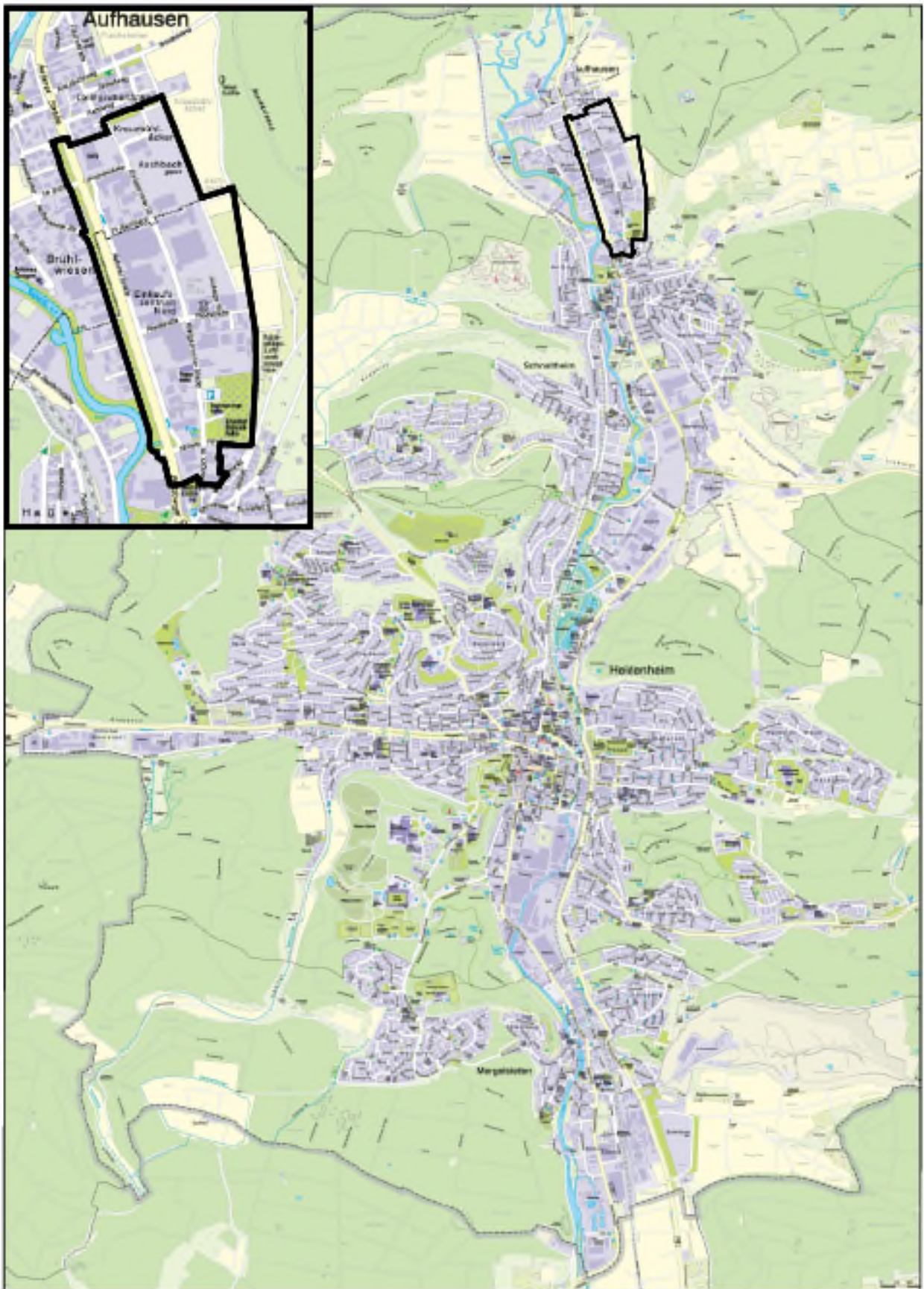


Abbildung 1: Übersichtsplan des Plangebietes „Aalener Straße/Königsbronner Straße“

Teil A Begründung (§ 2a Satz 2, Nr. 1 BauGB)

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Aalener Straße/Königsbronner Straße“ schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Überplanung des Areals entlang der Aalener Straße und Königsbronner Straße unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- Im Bebauungsplan „Königsbronner Straße“ vom 04.11.2011 wurde auf eine Festsetzung der „Geschossflächenzahl“ verzichtet, stattdessen eine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Dabei wurde übersehen, dass dadurch unerkannt eine Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO eingetreten ist. Dies führte zu einer Rüge durch einen Betroffenen. Gleiches gilt für den Bebauungsplan „Königsbronner-Straße-Ost“ (südlich der Riedstraße 8, 10, 12, 18 und 18/1), vom 15.08.2014. Es ist jedoch festzuhalten, dass die Art der baulichen Nutzung ordnungsgemäß festgelegt wurde und daher als Grundlage für den neuen Bebauungsplan „Aalener Straße/Königsbronner Straße“ herangezogen werden kann.
- Für Heidenheim gilt seit dem Gemeinderatsbeschluss vom 25.01.2018 ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Auch für den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Aalener Straße/Königsbronner Straße“ gibt es Modifizierungen bei der Steuerung des Einzelhandelsschwerpunktes EKZ-Nord. Das Sondergebiet nördlich der Riedstraße wird aufgrund der Besatzstruktur zum „Fachmarktzentrum“ (Möbelmarkt, Bau- und Gartenbaumarkt, Multisortimenter usw.), das Sondergebiet südlich der Riedstraße zum „Verbrauchermarkt“. Im Gewerbegebiet sind nicht großflächige Lebensmittel-Discounter und Getränkemärkte zulässig. Der neue Bebauungsplan muss daher an die Vorgaben des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts angepasst werden.
- Im Nordosten des Geltungsbereichs, basierend auf den Ergebnissen eines Standortauswahlverfahrens des Geschäftsbereichs Stadtentwicklung, ist die Ansiedlung der Städtischen Betriebe möglich. Entsprechend müssen die geplanten Gebäudehöhen und Erschließungsflächen angepasst werden. Darüber hinaus sind die im Bebauungsplan „Königsbronner Straße“ vom 04.11.2011 rechtskräftig festgelegten Gebäudehöhen zu überprüfen, um sicherzustellen, dass sie den aktuellen Anforderungen entsprechen.

2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Heidenheim zwischen den Ortskernen von Schnaitheim und Aufhausen. Der überwiegende Teil des Bebauungsplans liegt auf der Flur Schnaitheim (72%), der restliche Teil gehört zur Flur Aufhausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt östlich der Würzburger Straße und grenzt im Norden an das Wohn-/Mischgebiet „Leimgrubenäcker“ an. Die östliche Plangrenze verläuft entlang dem im Bebauungsplan „Aschbach / Kreuzbühläcker“ geplanten Wirtschaftsweg (südliche Verlängerung des Flurstücks 788), dem bestehenden Wirtschaftsweg, Flurstück 818 und im Bereich des Friedhofs entlang der Königsbronner Straße. Im Süden (südlich der Straße Hintere Kirchwiesen) umfasst der Geltungsbereich die gewerblich genutzten Grundstücke an der Königsbronner Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 37,1 ha und wird aus den Flächen bzw. Teilflächen der nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Heidenheim gebildet:

Flur Schnaitheim:

die Verkehrsflächen Würzburger Straße (266, 268, 268/4, 871), Aalener Straße (854/1), Hintere Kirchwiesen (839/1, 849/1), Riedstraße (854/2, 3835), Itzelberger Straße (3816), Königsbronner Straße (3844) und die Wege (818, 872/2, 3801)

sowie die sonstigen Grundstücke 798/5, 801/1, 802/1, 803/1, 803/2, 804/1, 804/2, 804/3, 804/4, 807/5, 807/6, 807/7, 833, 839, 840, 840/1, 844, 845/1, 847, 848, 849, 850, 851, 851/1, 852, 852/1, 852/2, 853, 853/1, 853/2, 853/3, 854, 855, 855/1, 856, 857, 858, 861/1, 872/1, 3800, 3802, 3803, 3805, 3815, 3817, 3836/1, 3837, 3837/1, 3838, 3838/1, 3838/2, 3839, 3839/1, 3840, 3840/1, 3842, 3842/2, 3842/3, 3842/4.

Flur Aufhausen:

die Verkehrsflächen Aalener Straße (581, 661), Im Aschbach (652), Leimgrubenäcker (659), Königsbronner Straße (115, 654), Im Brühl (686) und die Wege 116, 195, 581/1, 654/2, 774, 788 sowie die sonstigen Grundstücke 115/1, 115/3, 115/5, 115/6, 117, 119, 120, 199, 200, 201, 202, 203/1, 204, 204/1, 205, 206/1, 208, 209, 210, 211, 211/1, 211/2, 213/2, 214, 214/1, 214/2, 216, 217, 653, 653/1, 653/2, 653/3, 656, 657, 657/1, 658, 660, 665, 687, 765, 769

Der rd. 37,1 ha große Geltungsbereich ist im Abgrenzungsplan dargestellt

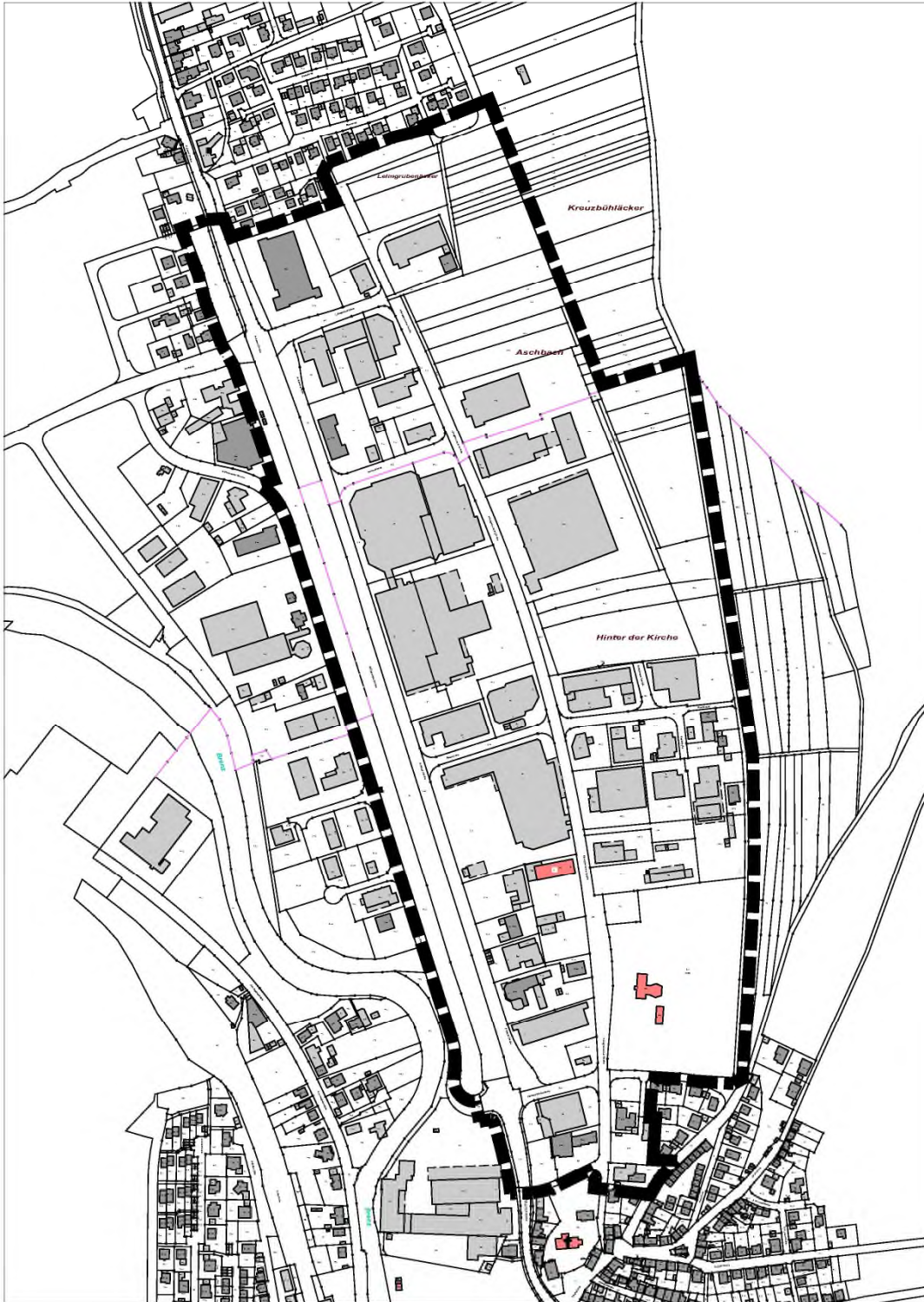


Abbildung 2: Abgrenzungsplan

Topografisch lässt sich das Plangebiet in zwei Bereiche unterteilen. Im ersten Bereich, zwischen den beiden Straßen Würzburger Straße und Königsbronner Straße, handelt es sich hierbei um ein beinahe ebenes Gelände. Im zweiten Bereich, von der Königsbronner Straße aus Richtung Osten bis zum Wirtschaftsweg, steigt das Gelände an.

3. Heutiger Zustand

Das Plangebiet wird geprägt durch großflächige Einzelhandelsbetriebe wie Kaufland, Bauhaus, Mömax sowie durch Betriebe des produzierenden Gewerbes wie auch durch Auto-/Kfz-Betriebe, Tankstelle, Gaststätten und Vergnügungsstätten, die sich verstärkt in den letzten Jahren hier angesiedelt haben. Außerdem beinhaltet der Geltungsbereich kleinere Mischgebietsflächen im Norden und Süden. Im Südosten liegt der Friedhof Schnaitheim.

Während die Grundstücke zwischen der Aalener Straße und der Königsbronner Straße alle bebaut sind und gewerblich genutzt werden, sind östlich der Königsbronner Straße noch landwirtschaftlich genutzte Flächen und als Gartengrundstücke genutzte private Grünflächen vorhanden. Von diesen Freiflächen sind ca. 1,65 ha bleiben der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung weiterhin erhalten. Größere unbebaute Flächen, die gewerblich bzw. gemischte nutzbar sind, liegen im Nordosten des Geltungsbereichs und im Bereich der Itzelberger Straße.

Die stark befahrene Würzburger Straße (B 19) grenzt das Plangebiet im Westen ab. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die freie Landschaft (Ackerflächen, Wiesen).

Im Norden und Süden befinden sich die durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereiche von Aufhausen bzw. Schnaitheim.

4. Rechts- und Eigentumsverhältnisse, Eigentümerstruktur

Von den noch ca. 3 ha unbebauten Gewerbe- und Mischgebiet im Norden und Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind ca. 70 % in städtischem Besitz. Im Bereich der Itzelberger Straße sind ca. 1,04 ha (ca. 80 %) unbebautes Gewerbegebiet in privatem Eigentum.

4.1 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Aalener Straße/Königsbronner Straße“ treten in den Überlagerungsbereichen die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Königsbronner Straße“ vom 04.11.2011 sowie „Königsbronner-Straße-Ost“ vom 15.08.2014 außer Kraft.

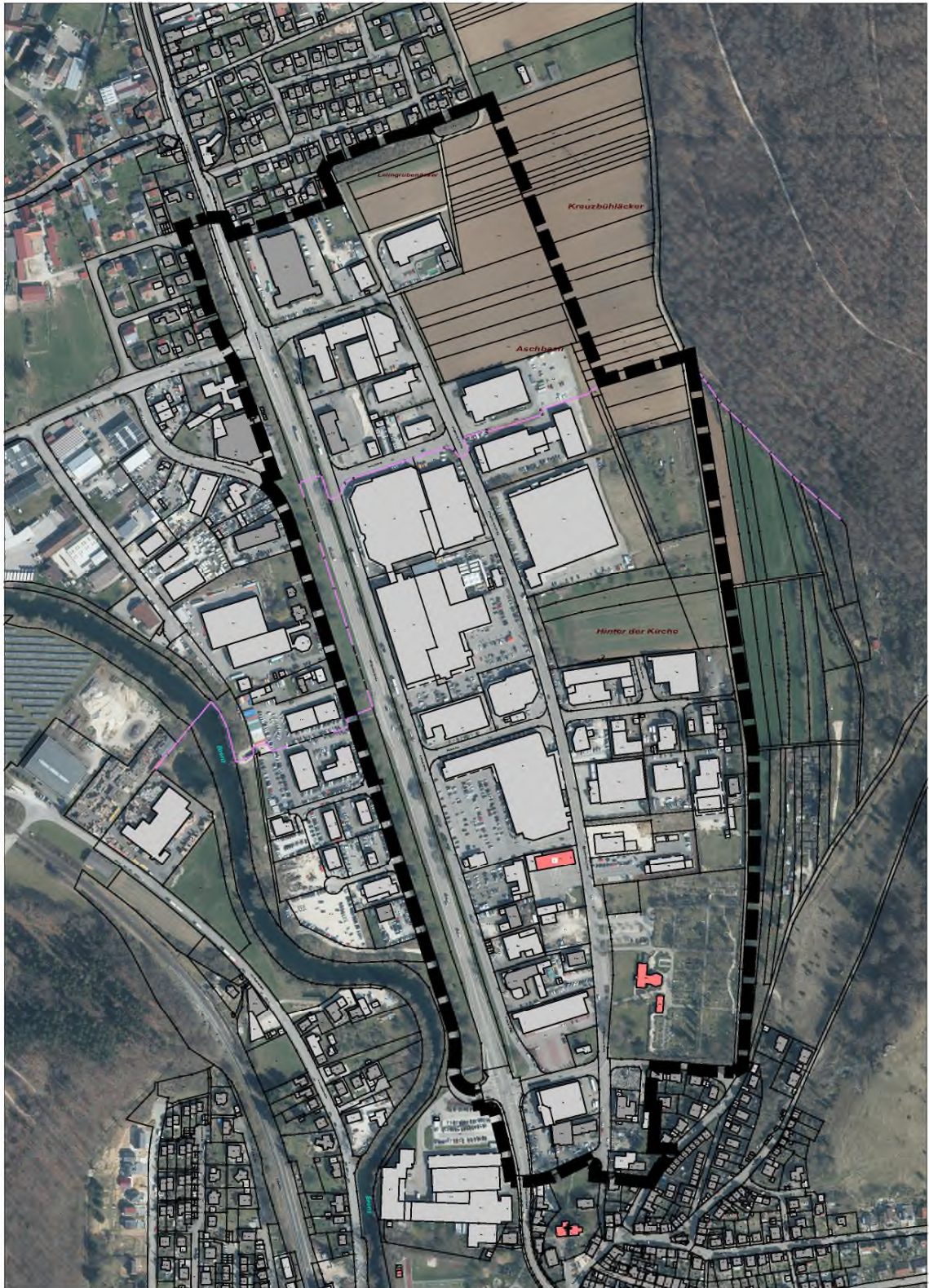


Abbildung 3: Luftbild mit Bestandsgebäude

5. Einordnung in Übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung

Die neue Überplanung des Bebauungsplans entspricht den Darstellungen und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans 2002 und des Regionalplans Ostwürttemberg. Der Geltungsbereich ist im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg als „Verdichtungsgebiet im

„Ländlichen Raum“ ausgewiesen und wird als Stadt-Umland-Bereiche mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung beschrieben.
Zur Stärkung der Position des Landes im internationalen Standortwettbewerb ist es erforderlich, landesweit geeignete Flächen für unternehmerische Ansiedlungen und komplementäre wirtschaftsnahe Infrastruktureinrichtungen zu sichern. Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen werden gemäß § 8 des Landesplanungsgesetzes in den Regionalplänen ausgewiesen.
Die genannten Einzelhandelsgroßprojekte entsprechen den in § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Vorhaben. Hierzu wird auf den Einzelhandelserlass vom 21.02.2001 (GABl. S. 290) verwiesen.

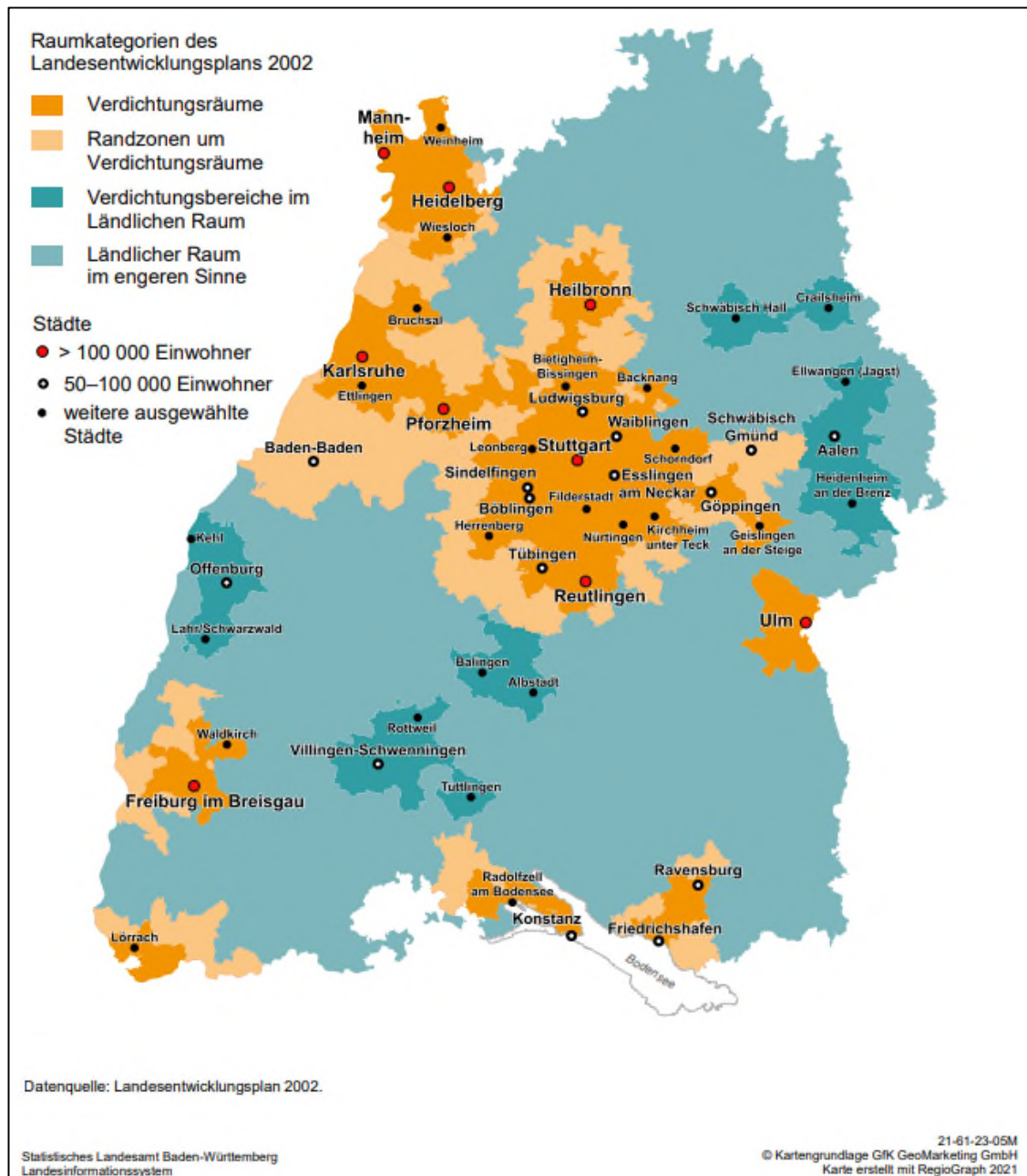


Abbildung 4: Raumkategorien des Landesentwicklungsplans 2002

5.2 Regionalplanung

Im Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist Heidenheim als Siedlungsbereich der zentralen Orte dargestellt und wird als Mittelzentrum ausgewiesen.



Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg (Raumnutzungskarte)

Der Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg trifft keine spezifischen Aussagen, die eine Realisierung des Bebauungsplanvorhabens entgegenstehen. In den Plansätzen 2.1.1 und 2.1.2.1 ist die Besonderheit der Region Ostwürttemberg dargelegt, dass sie – als einzige Region im Land Baden-Württemberg – kein Oberzentrum hat und die vier Mittelzentren Aalen, Ellwangen, Heidenheim und Schwäbisch Gmünd auch oberzentrale Funktionen zu übernehmen haben. Dazu gehört zweifellos auch die Schaffung eines adäquaten Arbeitsplatzangebotes durch die Neuansiedlung von Unternehmen, wodurch das Mittelzentrum Heidenheim als Wirtschaftsstandort gestärkt wird.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich gesichert werden, um die Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung zu schaffen. Die Stärkung der bestehenden Siedlungsstrukturen ist ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Das Bebauungsplanverfahren dient dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. (§ 1a BauGB)

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2029 stellt den Geltungsbereich als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel, gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

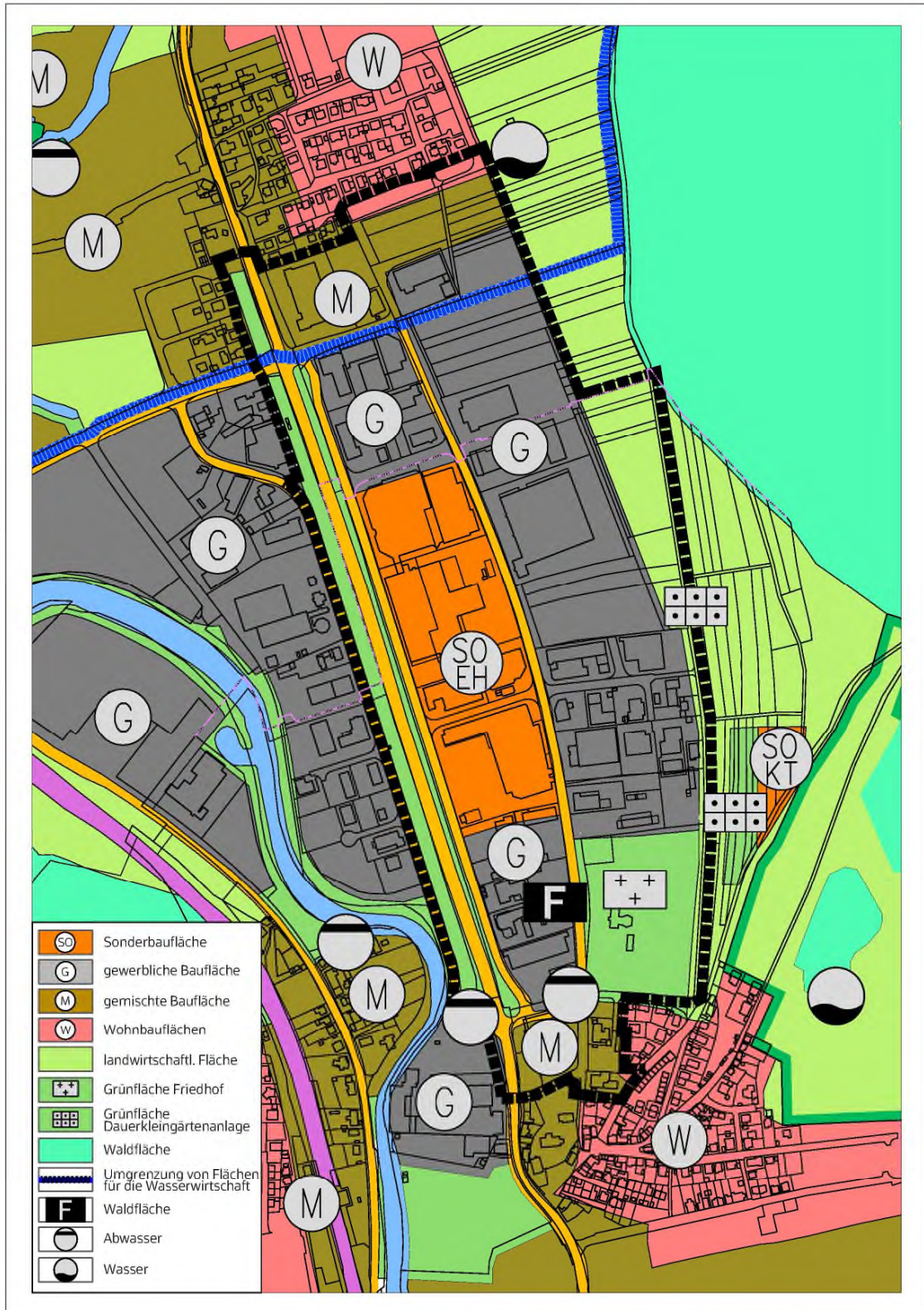


Abbildung 5: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2029

6. Artenschutz

Das Plangebiet ist überwiegend durch bestehende Bebauung, Verkehrsflächen sowie intensiv genutzte und versiegelte Bereiche geprägt. Derartige Flächen weisen erfahrungsgemäß nur ein eingeschränktes Potenzial für artenreiche Faunenvorkommen auf. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine besonders oder streng geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie nach Bundesartenschutzverordnung,

EG-Artenschutzverordnung, FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie bekannt oder zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist davon auszugehen, dass die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Eingriffe keine oder nur geringe zusätzliche Auswirkungen auf bestehende Lebensräume haben. Gleichwohl ist festzustellen, dass die noch unbebauten Flächen im Plangebiet grundsätzlich ein potenzielles Habitatangebot für einzelne Tierarten darstellen können. Bauliche Maßnahmen, Rodungen oder Erdarbeiten können dort zu Beeinträchtigungen oder zum Verlust von Lebensstätten führen. Dieses Eingriffsrisiko bestand allerdings bereits auf Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. Die im Bebauungsplan aufgenommenen artenschutzrechtlichen Festsetzungen dienen der rechtlichen Sicherstellung, dass bei zukünftigen Vorhaben die Belange des besonderen und strengen Artenschutzes berücksichtigt werden. Sie stellen sicher, dass mögliche artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig erkannt, bewertet und – sofern erforderlich – durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- oder Sicherungsmaßnahmen vermieden werden. Hierzu wird für Eingriffe in bislang unbebaute Flächen die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Vorgaben des § 44 BNatSchG eingehalten werden und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen verbindlich umgesetzt werden können. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden zudem zeitliche Beschränkungen für Baufeldräumungen sowie für die Entfernung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Maßnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeit von Vögeln erfolgen und sind daher auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar begrenzt.

Weitere Festsetzungen betreffen die Verpflichtung zur Verwendung einer artenschutzgerechten, insbesondere insektenfreundlichen Beleuchtung. Diese orientiert sich an den Vorgaben des § 21 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg und dient der Vermeidung schädlicher Lichtemissionen auf Insekten, Vögel und andere lichtempfindliche Tierarten. Ergänzend werden Einschränkungen für Fassadenbeleuchtungen sowie technische Vorgaben zur Lichtfarbe, Abstrahlrichtung und Betriebsdauer getroffen.

Um bereits in der Planungsphase wirksame Vorkehrungen gegen Fallenwirkungen und Kollisionen zu gewährleisten und dadurch Beeinträchtigungen streng geschützter Arten auszuschließen, wird die Festsetzung zur Anlagensicherheit erforderlich. Sie gewährleistet zudem, dass bei dennoch auftretenden Verstößen gegen § 44 BNatSchG unverzüglich nachträgliche Schutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebiets sowie die verbindliche Umsetzung der festgesetzten Pflanzgebote und Grünflächen tragen ergänzend zur ökologischen Aufwertung des Gebiets und zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen bei.

Unabhängig von den konkreten Festsetzungen wird klarstellend darauf hingewiesen, dass bei allen Bau-, Abriss-, Grabungs-, Rodungs- und Sanierungsmaßnahmen die allgemeinen artenschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG uneingeschränkt einzuhalten sind. Insgesamt dienen die artenschutzrechtlichen Regelungen dem vorsorgenden Schutz potenzieller Artenvorkommen und der rechtssicheren Umsetzung naturschutzrechtlicher Anforderungen im Rahmen der vorgesehenen baulichen Nutzung, ohne die städtebauliche Entwicklung unverhältnismäßig einzuschränken.

7. Geotechnische, geotechnische und hydrogeologische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des geologischen Untergrunds des Oberjuras, der von quartären Sedimenten, insbesondere Auenlehm, holozänen Abschwemmmassen sowie Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen, überlagert wird. Im Untergrund sind nicht tragfähige Auffüllmaterialien sowie tonige, quell- und schwindfähige Böden anzutreffen, welche erhebliche baugrundtechnische Erschwernisse mit sich bringen können. Zudem sind organische Bestandteile im Untergrund nicht auszuschließen, welche die Stabilität weiter beeinträchtigen können. Vor diesem Hintergrund sind vor Aufnahme baulicher Maßnahmen objektbezogene, umfassende geotechnische Baugrunduntersuchungen zwingend durchzuführen. Diese dienen der Sicherstellung der Tragfähigkeit, der Minimierung von Setzungen sowie der Vermeidung baulicher Schäden.

Das Plangebiet liegt anteilig innerhalb der Schutzzone II sowie vollständig in der Schutzzone III der festgesetzten Wasserschutzgebiete „TB 1-5 Siebter Fuß“ (LUBW-Nr.: 135-152) sowie „Fassungen im Brenztal“ (LUBW-Nr.: 135-001). Insbesondere in der sensiblen Schutzzone II ist zu beachten, dass das Grundwasser innerhalb kurzer Fließzeiten von maximal 50 Tagen zur Wassergewinnungsanlage gelangt. Die Schutzfunktion der Deckschichten ist uneingeschränkt zu erhalten, weshalb Eingriffe in den Untergrund mit höchster Sorgfalt zu planen und umzusetzen sind, um die dauerhafte Sicherstellung der Trinkwasserversorgung zu gewährleisten. Die Zulässigkeit der Versickerung von Niederschlagswasser wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens geprüft. Sofern eine Versickerung vorgesehen ist, ist die Erstellung eines fachgerechten Versickerungsgutachtens gemäß den Anforderungen der DWA-A 138 zwingend erforderlich, um den Schutz des Grundwassers sicherzustellen. Darüber hinaus ist auf das Vorkommen artesischer Grundwasserverhältnisse hinzuweisen, welche bei Gründungen sowie bei Planung und Betrieb von Versickerungsanlagen hydraulische Besonderheiten begründen können. Diese sind in der Planung und Ausführung entsprechend zu berücksichtigen, um sowohl die Bauwerksicherheit als auch den Grundwasserschutz zu gewährleisten. Aufgrund der lokalen Topographie besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr unkontrollierten Oberflächenabflusses. Eine frühzeitige Information und Sensibilisierung der Bauherren und Planungsbeteiligten hinsichtlich geeigneter Schutzmaßnahmen ist erforderlich, um Risiken zu minimieren. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG. Hochwasserschutz und Starkregenrisiken wurden fachgerecht berücksichtigt. Der Koordinationserlass des Regierungspräsidiums wurde umgesetzt; digitale Unterlagen werden nach Rechtskraft übermittelt. Die grundsätzliche Möglichkeit der Nutzung oberflächennaher Geothermie ist aufgrund der Schutzvorgaben der Wasserschutzgebiete eingeschränkt. Eine standortbezogene, fundierte Prüfung ist vor jeglicher Nutzung durchzuführen, um negative Auswirkungen auf das Grundwasser auszuschließen.

8. Erschließung

8.1 Kraftfahrzeugverkehr

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt im Zuge der B 19 über die Knoten Würzburger Straße - Hintere Kirchwiesen - Aufhausener Straße im Süden und Aalener Straße - Leimgrubenäcker - Im Brühl im Norden. Die östliche Fläche des Plangebiets ist durch die Königsbronner Straße erschlossen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über vorhandene Knotenpunkte. Zusätzliche Zufahrten zur Bundesstraße würden die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes beeinträchtigen und stellen eine Gefahr für den fließenden Verkehr dar. Daher ist das bestehende Zufahrtsverbot gemäß § 9 Abs. 1 FStrG verbindlich darzustellen.

Die nördliche Verlängerung der Königsbronner Straße wird neu konzipiert, wobei eine neue Wendemöglichkeit als innere Erschließung eingeplant ist.

Die geplante Anpassung der nördlichen Verlängerung der Königsbronner Straße ist notwendig, um eine funktionale und effiziente LKW-Zufahrt zur Stromgewinnungsanlage der LW zu ermöglichen. Die Festlegung der Straßenbreite auf 5 Meter stellt sicher, dass eine ausreichende Durchfahrt für den erforderlichen Schwerlastverkehr gewährleistet bleibt.

Eine Verlängerung der Itzelberger Straße, einschließlich des Wendehammers, ist nicht mehr vorgesehen, da dies zu einer Verringerung der bebaubaren Fläche führen würde, insbesondere im Bereich östlich des Wendehammers. Darüber hinaus ermöglicht der Verzicht auf diese Verlängerung eine flexiblere Nutzung des Grundstücks.

8.2 Ruhender Verkehr und Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind an der Königsbronner Straße entlang des Friedhofs vorhanden. Darüber hinaus kann im ausreichend breiten Straßenraum geparkt werden, ohne den fließenden Verkehr zu behindern. Für die Friedhofsnutzung ist ein Parkplatz im nördlichen Friedhofsbereich bereits angelegt. Die nach Landesbauordnung geforderten privaten Stellplätze sind auf den Gewerbegrundstücken durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen und herzustellen. Dies ist bisher in ausreichendem Maß erfolgt.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die drei Bushaltestellen Hintere Kirchstraße, Einkaufszentrum B 19 und Rößle an der Würzburger Straße bzw. Aalener Straße ist das Gebiet durch mehrere Buslinien gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

8.4 Fuß- und Radwege

Entlang den inneren Erschließungsstraßen sind in der Regel beidseitig Gehwege vorhanden. Ein separater Radweg führt von Aufhausen nach Schnaitheim entlang des östlichen Fahrbahnrandes der B 19.

8.5 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die landwirtschaftlichen Flächen östlich des Plangebiets können weiterhin über die vorhandenen bzw. geplanten Feldwege im Süden über die Kirchstraße, den Wolfsbühlweg oder über die Straße „Hintere Kirchwiesen“ und im Norden über den Kreuzbühlweg sowie über die Leimgrubenäcker und die geplante Verlängerung der Königsbronner Straße erreicht werden.

Die dauerhafte Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist zur Sicherstellung der ortsnahe Bewirtschaftung sowie der Durchführung saisonal gebundener Arbeiten (z. B. Ernte, Düngung) von hoher Bedeutung. Um Nutzungskonflikte zwischen Bauausführung, Verkehr und Landwirtschaft zu vermeiden, sind die vorhandenen Feldwege freizuhalten und die Einbindung der betroffenen Bewirtschafter in die Bauzeitenplanung empfohlen.

Darüber hinaus ergibt sich aus § 24 KlimaG BW eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf bestimmten baulichen Anlagen. Die Aufnahme des Hinweises im Bebauungsplan dient der frühzeitigen Information der Vorhabenträger über geltende Anforderungen des Landesrechts und unterstützt die übergeordneten Klimaschutzziele.

9. Versorgung

Die ausreichende Versorgung des Gebiets mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist vorhanden und kann auch für die Erweiterung der geplanten Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche gewährleistet werden. Hier werden zur Stromversorgung je nach Bebauung und Nutzung evtl. noch ein bis zwei Trafostationen sowie weitere Kabelverteilerschränke erforderlich. Da zum jetzigen Zeitpunkt die Standorte für die Stationen nicht festgelegt werden können, weist der Bebauungsplan hier keine neuen Flächen aus. Der § 14 Abs. 2 BauNVO lässt aber die der Versorgung dienenden Anlagen als Ausnahme auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Somit ist sichergestellt, dass die Stadtwerke in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt zu gegebener Zeit die notwendigen Standorte festlegen können.

Im Feldweg im Norden des Geltungsbereichs sind infrastrukturell notwendige Leitungen der Stadtwerke (u.a. ein 20 kV-Transportkabel) verlegt, die 1989 erneuert wurden. Die Leitungstrasse kann auf Dauer jedoch nicht erhalten werden, da sie quer durch die geplanten Gewerbeflächen verläuft und somit eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzung darstellt. Mit der Herstellung der geplanten Stichstraße bzw. des geplanten Wendehammers sollen die Leitungen in die Verkehrsflächen umgelegt werden. Zur fernmeldetechnischen Versorgung muss wegen zu geringer Netzvorräte in benachbarten Bereichen mit größeren Erweiterungsmaßnahmen gerechnet werden.

Im Plangebiet verlaufen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom. Der Bestand und die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen sind dauerhaft zu sichern. Bei der Umsetzung der Planung ist sicherzustellen, dass der Betrieb der bestehenden Telekommunikationsinfrastruktur nicht beeinträchtigt wird und erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig mit dem Leitungsträger abgestimmt werden.

Die Erstellung von Versorgungsleitungen für das Baugebiet darf nicht über die B 19 erfolgen.

10. Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Heidenheim enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im Trennsystem ist gewährleistet. Auf Grund der Entwässerungssituation im Bereich zwischen Schnaitheim und Aufhausen, die eine Trennung von Schmutzwasser und Abwasser vorsieht, ist das Thema der Regenwasserbehandlung im Sinne von § 45b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ausreichend

berücksichtigt. Dennoch wird zusätzlich im Textteil nachrichtlich auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und das Regelwerk DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall hingewiesen.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets darf nicht auf die Fahrbahn der B 19 geleitet werden.

11. Abfallentsorgung

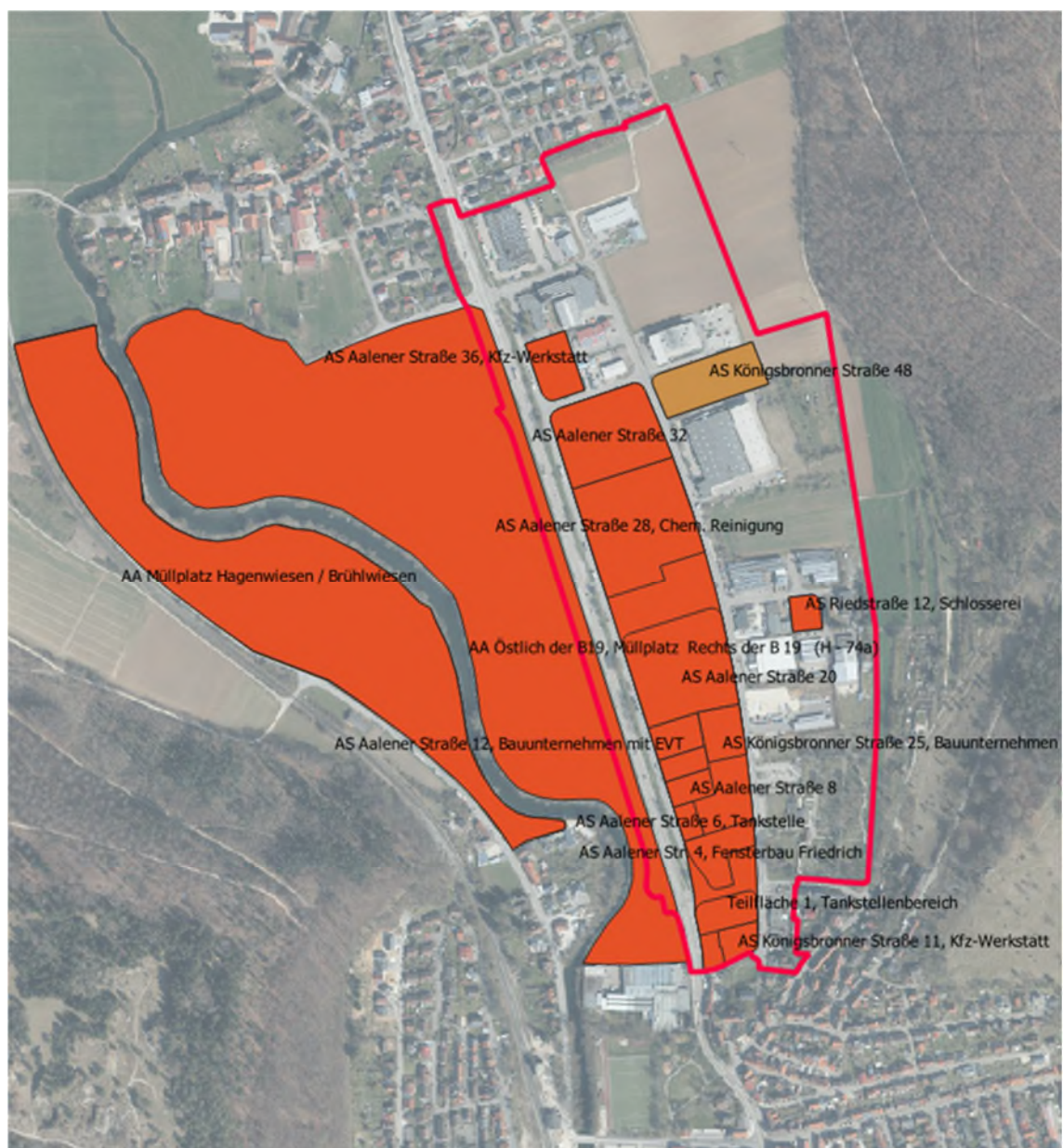
Die ordnungsgemäße Entsorgung des Gewerbemülls ist Aufgabe des jeweiligen Verursachers. Bedingt durch die Ausweisung als Gewerbegebiet wurden bei der Verkehrs- und Straßenplanung alle nach der Straßenverkehrsordnung zulässigen Kraftfahrzeuge berücksichtigt. Lediglich für die Grundstücke, die durch die Itzelberger und Riedstraße erschlossen wurden, ist dies nicht möglich. Die Anlegung eines für Müllfahrzeuge ausreichenden Wendeplatzes wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen Flächenbedarf bzw. Erschließungsaufwand möglich. Die Müllbehälter sind hier am Tag der Entsorgung an der Königsbronner Straße bereitzustellen. Für die Mischgebiete erfolgt, soweit es sich um Wohnnutzungen handelt, die Müllentsorgung unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen.

12. Altlasten und Bodenverunreinigungen

Nach dem Altlastenkataster des Landratsamts Heidenheim gibt es im gesamten Geltungsbereich derzeit insgesamt 16 Altlasten, altlastverdächtige oder archivierte Flächen (Stand März 2026).

Fallgruppe	Flächentyp	Flächenname	Handlungsbedarf
A-Fall	Altstandort	AS Königsbronner Straße 48	A – Ausscheiden und Archivieren
B-Fall	Altablagerung	AA Östlich der B19, Müllplatz rechts der B 19 (H - 74a)	B – Entsorgungsrelevanz
B-Fall	Altstandort	AS Aalener Straße 12, Bauunternehmen mit EVT	B – Entsorgungsrelevanz
B-Fall	Altstandort	AS Aalener Straße 20	B – Entsorgungsrelevanz
B-Fall	Altstandort	AS Aalener Straße 8	B – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition
B-Fall	Altstandort	AS Königsbronner Straße 25, Bauunternehmen	B – Entsorgungsrelevanz
B-Fall	Altstandort	Teilfläche 1, Tankstellenbereich	B – Entsorgungsrelevanz
B-Fall	Altstandort	AS Aalener Straße 36, Kfz-Werkstatt	B – Entsorgungsrelevanz
B-Fall	Altstandort	AS Aalener Str. 10, Fahrzeugwerkstatt	B – Entsorgungsrelevanz
OU	Altstandort	AS Aalener Straße 4, Fensterbaubetrieb Friedrich	OU – Orientierende Untersuchung
B-Fall	Altstandort	AS Aalener Straße 6, Tankstelle	B – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition

OU	Altstand-ort	AS Aalener Straße 28, Chemische Reinigung Heidenheim	OU — Orientierende Untersuchung
B-Fall	Altstand-ort	AS Aalener Straße 32 Heidenheim	B — Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition
B-Fall	Altstand-ort	AS Königsbronner Straße 11, Kfz-Werkstatt Heidenheim	B — Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition
B-Fall	Altstand-ort	AS Riedstraße 12, Schlosserei	B — Entsorgungsrelevanz
K-Fall	Altablagerung	AA Müllplatz Hagenwiesen/Brühlwiesen, öffentliche Grünfläche im Westen	K (Kontrolle) — Überwachung des hinzunehmenden Schadens



Flächen, die mit dem Handlungsbedarf „B (Belassen) — Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ eingestuft wurden, weisen Hinweise auf eine mögliche Altlast auf. Unter den aktuellen Nut-

zungsbedingungen sowie im bestehenden Zustand ergibt sich jedoch kein Erfordernis für weitergehende Maßnahmen, da weder eine relevante Gefährdung noch eine unverhältnismäßige Belastung vorliegt. Sollten sich die Rahmenbedingungen ändern – etwa durch eine Nutzungsänderung, die Aufgabe eines bestehenden Betriebs, Entsiegelungsarbeiten oder Erdbaumaßnahmen – ist die Fläche erneut zu bewerten. Im Zuge einer solchen Wiedervorlage kann eine Neueinstufung erforderlich werden; gegebenenfalls ist dann eine orientierende Untersuchung durchzuführen.

Flächen, die mit dem Handlungsbedarf „Orientierende Untersuchung (OU)“ bewertet sind, gelten als altlastenverdächtig. Vor einer Änderung der bestehenden Verhältnisse (z. B. Umnutzung, Betriebsaufgabe, Entsiegelung oder Aushub) ist zur Klärung des Gefährdungspotenzials eine technische Untersuchung notwendig.

Darüber hinaus ist die Altablagerung „AA Müllplatz Hagenwiesen/Brühlwiesen“ als relevante Altlastenobjekte bekannt. Die Altablagerung Hagenwiesen/Brühlwiesen ist dem Handlungsbedarf K (Kontrolle) – Überwachung des hinzunehmenden Schadens zugeordnet.

Mit der Einstufung des Altstandorts als B-Fall mit Entsorgungsrelevanz gilt der Altlastenverdacht im Wesentlichen als ausgeräumt. Gleichwohl können lokale Bodenverunreinigungen nicht vollständig ausgeschlossen werden, sodass bei Erdarbeiten mit entsorgungsrelevantem Aushubmaterial zu rechnen ist. Zudem können aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes Einschränkungen hinsichtlich einer geplanten Versickerung bestehen.

Flächen mit dem Handlungsbedarf „Ausscheiden und Archivieren“ gelten nach aktuellem Kenntnisstand als unbedenklich, da keine relevanten Verdachtsmomente für eine schädliche Bodenveränderung mehr bestehen. Sie werden weiterhin im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt, um die festgestellte Unbedenklichkeit nachvollziehbar zu dokumentieren.

Die in den Hinweisen aufgeführten Anforderungen ergeben sich aus den bodenschutzrechtlichen Vorgaben und dienen der Sicherstellung eines ordnungsgemäßen und schadlosen Umgangs mit potenziell belasteten Böden sowie mineralischen Abfällen. Bei Eingriffen in den Untergrund ist aufgrund möglicher Schadstoffbelastungen eine enge Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde erforderlich, da sowohl die Versickerung von Regenwasser als auch der Umgang mit Aushubmaterial besonderen Restriktionen unterliegen. Weiterführende Untersuchungen können notwendig werden, um Gefährdungen für Boden und Grundwasser auszuschließen. Schadstoffbelasteter Bodenaushub ist nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ordnungsgemäß zu entsorgen; zugleich ist vor einer Deponierung stets eine Verwertungsmöglichkeit zu prüfen, wobei die Verwertung nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) schadlos zu erfolgen hat. Für den Einsatz mineralischer Ersatzbaustoffe in Wasserschutzgebieten besteht eine Anzeigepflicht nach § 22 Abs. 2 ErsatzbaustoffV, einschließlich der verpflichtenden elektronischen Mitteilung der eingebauten Mengen nach Abschluss der Maßnahme. Schließlich ist bei Bauvorhaben mit größeren Erdmassenbewegungen ein Erdmassenausgleich anzustreben, um Aushubmaterial möglichst vor Ort zu verwenden und damit sowohl Ressourcen als auch Entsorgungskapazitäten zu schonen.

13. Planungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen auf Grundlage der bestehenden Bebauungspläne sowie der bisher genehmigten Nutzungen. Sie werden im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung unter Berücksichtigung der Ziele des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB angepasst.

Auf Grundlage der Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) sowie der einschlägigen Pläne des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptnutzung ausgeschlossen. Diese Steuerung dient dem Schutz und der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Innenstadt von Heidenheim und entspricht den raumordnerischen Zielsetzungen des LEP 2002 sowie der Fortschreibung des Regionalplans Ostwürttemberg 2035.

Bestehende, rechtmäßig genehmigte Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Erweiterungen sind nur zulässig, soweit sie mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und den Anforderungen des § 1 Abs. 10 BauNVO vereinbar sind. Neue oder erweiterte Ansiedlungen solcher Betriebe würden zu nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des

Hauptzentrums und die Funktionsfähigkeit der umgebenden zentralen Orte führen und werden daher planungsrechtlich ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Eine raumordnerisch relevante Agglomeration im Sinne des Plansatzes 2.4.10.7 (Z) des Regionalplans Ostwürttemberg 2035 liegt aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur nicht vor. Der Bebauungsplan setzt keine zusätzlichen Verkaufsflächenerweiterungen fest, sondern dient im Wesentlichen der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bestandes. Negative raumordnerische Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Bei zukünftigen Vorhaben, die über die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen hinausgehen, sind die Vorgaben des jeweils geltenden Regionalplans, insbesondere die Regelungen zu Einzelhandelsagglomerationen, zu berücksichtigen.

Aufgrund der früheren Ausweisung als Gewerbegebiet nach der Baunutzungsverordnung 1962 wurden im Bereich zwischen Aalener Straße, Königsbronner Straße, der Straße „Im Aschbach“ sowie den Grundstücken Flst. 852/2 und 853/2 mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe genehmigt. Diese Nutzungen sollen im Bestand gesichert und planungsrechtlich geordnet werden. Die Flächen werden entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Weitere Sondergebietsnutzungen mit großflächigem Einzelhandel sowie eine uneingeschränkte Erweiterung bestehender Verkaufsflächen werden ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen der zentralörtlichen Versorgungsstruktur sowie zusätzliche verkehrliche Belastungen, insbesondere im nördlichen Stadtbereich und im Ortsteil Schnaitheim, zu vermeiden. Ein weiterer Bedarf an entsprechenden Nutzungen ist derzeit nicht erkennbar und wird auch langfristig nicht erwartet.

Die Festsetzungen zu den Sondergebieten SO1 und SO2 dienen der städtebaulich geordneten Steuerung großflächiger Einzelhandelsnutzungen unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung, der verbrauchernahen Versorgung sowie des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche.

Die Gliederung des Sondergebietes SO1 in flurstücksbezogene Teilbereiche mit jeweils festgesetzten Nutzungsarten und Verkaufsflächenobergrenzen erfolgt zur rechtssicheren Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Die Verkaufsflächenbegrenzungen werden grundstücks- bzw. vorhabenbezogen über Verhältniszahlen geregelt und berücksichtigen damit die Anforderungen der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht zur Zulässigkeit von Verkaufsflächenkontingentierungen in Sondergebieten. Durch die festgesetzten Verhältniszahlen wird eine an die jeweilige Grundstücksgröße angepasste und städtebaulich verträgliche Entwicklung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe gewährleistet. Gleichzeitig wird eine übermäßige Konzentration zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vermieden.

Die in den Festsetzungen enthaltene Erweiterungsmöglichkeit von bis zu 4 % dient der Sicherung betrieblicher Anpassungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Nutzbarkeit, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung wesentlich zu beeinträchtigen.

Zentrenrelevante Randsortimente werden nur in funktional untergeordnetem Umfang zugelassen. Die Begrenzung auf maximal 10 % der tatsächlichen Verkaufsfläche sowie höchstens 800 m² dient dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche und verhindert städtebaulich unerwünschte Auswirkungen auf innerstädtische Einzelhandelslagen.

Im Sondergebiet SO2 wird die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ermöglicht. Die zulässigen Nutzungen dienen der Sicherung der örtlichen Grundversorgung sowie der funktionalen Ergänzung des Standortes. Die ergänzend zulässigen Nutzungen unterstützen die städtebauliche Funktion des Sondergebietes und stehen den Zielen der Planung nicht entgegen.

Zur Erhaltung der Wohnqualität des angrenzenden Wohngebiets „Leimgrubenäcker“ im Norden sind weiterhin die Flächen als Mischgebiete (MI 3 und MI 4) ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung ist damit nicht verbunden, da die Bebauungspläne nur Gewerbebetriebe zugelassen haben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Betriebe wären aber auch in einem Mischgebiet zulässig. Planungsrechtlich wird so ein städtebaulich verträglicher Puffer zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung geschaffen.

Dies gilt auch für die bisher ausgewiesenen Mischgebiete (MI 1 und MI 2) südlich der Straße „Hintere Kirchwiesen“, die unmittelbar an vorhandene Wohngebiete angrenzen. Die heute

dort angesiedelten Gewerbebetriebe wären ebenfalls in einem Mischgebiet zulässig, so dass Beeinträchtigungen nicht verbunden sind. Im Hinblick auf die auch innerhalb der Gebiete vorhandenen Wohngebäude und die angrenzenden Wohngebäude wirkt sich die Gebietsausweisung positiv auf das Siedlungsgefüge aus.

Einschränkungen von allgemein (§ 6 Abs. 2 BauNVO) und ausnahmsweise (§ 6 Abs. 3 BauNVO) zulässigen Nutzungen dienen dazu, störende Betriebe und Anlagen von den Wohngebieten fern zu halten und den ursächlichen städtebaulichen Zielen zur Regelung insbesondere von Einzelhandel und Vergnügungsstätten zu entsprechen. So sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO in allen Mischgebietsteilen ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten soll sich auf den zentralen Bereich um die Riedstraße, wo diese Nutzungen schon genehmigt sind, begrenzen. Hier sind auch Erweiterungen und Neuansiedlungen in ausreichendem Umfang möglich.

Weitere Einschränkungen werden für die nördlichen Mischgebiete (MI 3 und MI 4) für notwendig erachtet. Aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone II werden zum Schutz des Grundwassers Tankstellen nicht zugelassen. Zudem werden Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als eigenständige Betriebe von der allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen. Diese Betriebsart liegt hier bisher nicht vor und soll auf den zentralen und südlichen, ortsnahen Planbereich konzentriert werden.

Die Flächen nördlich der Riedstraße bzw. nördlich des Sondergebiets sollen vorrangig dem produzierendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Ausnahmsweise können aber Verkaufsflächen in begrenztem Umfang als untergeordnete Nebenanlage eines sonstigen Gewerbebetriebs zugelassen werden, sofern es sich um Sortimente handelt, die in direktem Bezug zum Gewerbebetrieb stehen.

Für die übrigen baulichen Flächen erfolgt die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Die verschiedenen Quartiere werden unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen und unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aber unterschiedlich strukturiert. Unter Anwendung von § 1 Abs. 5 – 10 BauNVO werden auch für diese Bereiche Festsetzungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten getroffen, um die Planungsziele zu erfüllen.

Die publikumsintensiven und durch ständiges Verkehrsaufkommen belasteten Bereiche (Einzelhandel, Vergnügungsstätten) sind zentral im Sondergebiet entlang der Riedstraße zwischen der Aalener Straße und der Königsbronner Straße, aber auch im Kreuzungsbereich der Riedstraße und Königsbronner Straße, unter anderem auch auf dem Grundstück Königsbronner Straße 34 schon angesiedelt. Für diesen kleinen Bereich (GE 1) erfolgen keine Einschränkungen der allgemeinen (§ 8 Abs. 2 BauNVO) und ausnahmsweise (§ 8 Abs. 3 BauNVO) zulässigen Nutzungen.

Im Gewerbegebiet GE 2 befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits unterschiedliche gewerbliche Nutzungen einschließlich bestehender Einzelhandelsbetriebe. Ziel der Bauleitplanung ist es nicht, zusätzliche großflächige Einzelhandelsentwicklungen zu ermöglichen, sondern die vorhandene Gebietsstruktur planungsrechtlich zu ordnen und städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden.

Die Steuerung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen erfolgt über die allgemeinen Festsetzungen in Ziff. 1.1. Zentrenrelevante Sortimente sind als Hauptnutzung unzulässig; branchentypische Randsortimente bleiben lediglich in deutlich untergeordnetem Umfang zulässig. Die Festsetzungen dienen insbesondere der Wahrung der Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche vor Funktionsverlusten durch eine Verlagerung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebiete.

Vor diesem Hintergrund verzichtet die Gemeinde bewusst auf pauschale Verkaufsflächenobergrenzen. Die planungsrechtliche Steuerung erfolgt stattdessen qualitativ über die Art der zulässigen Nutzungen.

Die Festsetzungen sind geeignet und erforderlich, um die gebietstypische Funktion des Gewerbegebietes zu sichern sowie raumordnerisch unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden. Die übrigen Bereiche des Gewerbegebiets werden vorrangig für das produzierende Gewerbe bereitgestellt. In diesen Gebietsteilen (GE 3 und GEe 1) sind entsprechend den oben genannten Gründen Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe des Kfz-Gewerbes sind hiervon ausgenommen, da diese aufgrund ihrer Eigenart in Gewerbegebieten besser angesiedelt sind als im zentralörtlichen Versorgungskern. In den Gewerbegebieten können aber, so wie dies in

den Mischgebieten geregelt ist, ausnahmsweise Verkaufsflächen in begrenztem Umfang als untergeordnete Nebenanlage eines Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern es sich um Sortimente handelt, die in direktem Bezug zum Gewerbebetrieb stehen.

Der Gebietsteil (GEe 1) im Norden ist entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan „Königsbronner Straße“ als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dies erfolgt aufgrund der Nähe zum Wohngebiet „Leimgrubenäcker“ und wegen der Lage im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen „Siebter Fuß“ (Wasserschutzzone II). Hier sind in Ergänzung zu den Einschränkungen in den Gebietsteilen (GE 3) nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Des Weiteren sind Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 3 ausgeschlossen. Für die südlich davon neu ausgewiesene eingeschränkte Gewerbefläche (GEe 2) erfahren die Festsetzungen aufgrund des angrenzenden Friedhofs unter Berücksichtigung des Bestattungsgesetzes Baden-Württemberg (BestattG BW) weitergehende Einschränkungen. Zur Würdigung der Friedhofsruhe sind hier nur Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) zulässig. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Bordellbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) generell nicht zulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind aus diesem Grund nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen für die Landwirtschaft bzw. private Grünfläche / Gartenland im Osten bleiben unverändert erhalten.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Gebäudehöhe) sind die Vorschriften über den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB und die vorhandene Bebauung angemessen berücksichtigt. Das Maß der Nutzung im Bereich des Bebauungsplans wird gegenüber den bestehenden Festsetzungen nicht erhöht. Die in allen Bereichen bisher festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) wurden unverändert übernommen.

In den bestehenden Bebauungsplänen wurde auf die Festsetzung „Geschossflächenzahl (GFZ)“ verzichtet und es wurde eine Gebäudehöhe festgesetzt. Dabei wurde übersehen, dass dadurch unerkannt eine Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO eintreten könnte. Um den heutigen Erfordernissen zu entsprechen wurden die festgesetzten Gebäudehöhen angepasst und die notwendige Geschossflächenzahlen (GFZ) festzusetzen.

13.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ist für die städtebaulich sensibleren Bereiche im Anschluss an die Wohngebiete und für die kleinteilige Gewerbenutzung nördlich des Friedhofs angemessen. Für die intensiv gewerblich genutzten Flächen und vor allem für das Sondergebiet wird weiterhin eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, die Gebäudelängen über 50 m zulässt, festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des angrenzenden Friedhofs und § 8 Abs. 1 und 2 BestattG BW sind bauliche Anlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Grenze zum Friedhof nicht zulässig. Ausnahmen können im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erteilt werden, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und sonstige polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Eine Baugrenze bzw. das aus Baugrenzen gebildete Baufenster darf durch das Gebäude oder durch Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Im Bebauungsplan werden durchgehende Baufenster festgesetzt. Diese erlauben eine flexible Aufteilung der Flächen zu einem späteren Zeitpunkt.

Verlauf und Zuschnitt der Baufenster orientieren sich zudem an den Verkehrsflächen.

13.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO

Garagen sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, zur freien Landschaft und zum Friedhof hin nicht zulässig, sodass eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermieden wird. Ausgenommen sind Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in begrenztem Umfang, da diese das gewünschte Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

Stellplätze, die nahe der Bundesstraße liegen, können durch Fahrlicht insbesondere bei nächtlicher Nutzung zu Blendungen führen. Um Gefahren für den Straßenverkehr auszuschließen, ist durch bauliche oder gestalterische Maßnahmen sicherzustellen, dass solche Blendwirkungen verhindert werden. Geeignet sind z. B. Sichtschutzwände, Hecken oder eine entsprechend abgeschirmte Anordnung. Die Regelung dient der Sicherheit des Verkehrs auf der B 19 und erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Baureferat.

Um eine zu hohe Versiegelung auf den Grundstücken außerhalb der überbaubaren Flächen und damit negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, können Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, zur freien Landschaft und zum Friedhof hin nicht zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können, soweit dies städtebaulich vertretbar ist, im Geltungsbereich des Bebauungsplans überall zugelassen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz ist im Abstand von 20 m ab Straßenaußengrenze das Errichten baulicher Anlagen unzulässig. Diese Regelung dient dem Schutz des Verkehrsraums sowie der Entwicklungsmöglichkeiten der Straße. Auch verfahrensfreie Vorhaben werden einbezogen, um eine einheitliche Anwendung der gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen.

13.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: Sichtfelder

Die festgesetzten Sichtfelder sind im zeichnerischen Teil eingezeichnet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen diese Flächen von jeder sichtbehindernden Nutzung freigehalten werden. Als sichtbehindernd gelten Bepflanzungen, Einfriedigungen, Nebengebäude usw., die gegenüber den Straßenflächen höher als 0,8 m sind. Einzelbäume können zugelassen werden.

13.6 Grünordnung und Naturschutz

Es werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen sowohl der Eingrünung des Gebietes als auch der Retention. Zur Sicherstellung einer standorttypischen Bepflanzung sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen vorgesehen.

Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach landschafts- und stadtgestalterischen Aspekten zu bepflanzen. Dadurch wird der öffentliche Raum aufgewertet und es werden Angebote zur Erholung für die Bewohner des angrenzenden Quartiers und des übrigen Stadtgebiets geschaffen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen für die Landwirtschaft im Osten bleiben unverändert erhalten. Es werden die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen ausgewiesen und teilweise mit Pflanzgeboten versehen, um die Gestaltung und Qualität der Flächen sicherzustellen. Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt. Die bestehende Ausgleichsfläche wird durch Pflanzbindung gesichert. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken dient ebenfalls zur Verbesserung des Mikroklimas, zur optischen Aufwertung des Quartiers und zur Strukturierung der einzelnen Bereiche im Gebiet.

13.7 Geh-Fahr und Leitungsrecht

Zur Sicherung der bestehenden Versorgungsleitung des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im östlichen Planbereich ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die vom Leitungsträger vorgegebenen Einschränkungen hinsichtlich Geländeänderungen, Pflanzungen sowie der Zugänglichkeit zur Trasse wurden in den textlichen Teil übernommen.

Parallel zu den Leitungen der Landeswasserversorgung verlaufen die LWL-Leitungen der terranets bw GmbH in einer gesonderten Solotrasse. Auch diese Leitungen sind durch ein Leitungsrecht gesichert. Zur Sicherstellung der technischen Funktion, der Zugänglichkeit zu Bauwerken sowie zur Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (insbesondere DVGW W 400-1) sind umfangreiche Schutzmaßnahmen notwendig.

Die festgesetzten Schutzstreifen, Nutzungsbeschränkungen und technischen Anforderungen im Bereich von Leitungskreuzungen, Verdichtungen und Bepflanzungen dienen der dauerhaften Betriebssicherheit, Wartbarkeit und Schadensprävention.

Durch die Regelungen werden Nutzungskonflikte mit der sensiblen unterirdischen Infrastruktur vermieden und zugleich die Planungs- und Investitionssicherheit für Dritte (z. B. Bauherren) gewährleistet.

Die Erreichbarkeit und Funktionsfähigkeit insbesondere der Schachtanlagen ist auch im Hinblick auf den Betrieb, die Instandhaltung und mögliche Notfallmaßnahmen von zentraler Bedeutung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine 110-kV-Freileitung der Netze BW GmbH, die für die überregionale Stromversorgung von wesentlicher Bedeutung ist. Der Schutzstreifen umfasst gemäß den betrieblichen Vorgaben der Netze BW je 25 m beidseits der Leitungssachse. Innerhalb dieses Bereichs gelten besondere Restriktionen zum Schutz von Personen, zur Gefahrenabwehr und zur Sicherstellung eines störungsfreien Betriebs. Zur Umsetzung dieser Anforderungen wurden im textlichen Teil des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Diese betreffen insbesondere:

Nutzungsverbote (z. B. Gebäude, PV-Anlagen, Spielplätze, hohe Bepflanzungen), Regelungen zur Höhenbegrenzung von Fahrzeugen und Geräten, Freihaltung von Arbeits- und Ankerflächen, Sicherstellung der Zugänglichkeit der Masten, Anforderungen an Mindestabstände und Pflanzenauswahl sowie Vermeidung von Nutzungsänderungen ohne Abstimmung.

Die Festsetzungen orientieren sich an den technischen Normen (insbesondere DIN EN 50341) sowie den betrieblichen Vorgaben der Netze BW und gewährleisten den sicheren Betrieb der Hochspannungsleitung sowie die Vermeidung zukünftiger Nutzungskonflikte.

Geplante SEL-Ferngasleitung (terraneis bw GmbH)

Für die geplante SEL-Ferngasleitung wird ein 10,0 m breites Leitungsrecht festgesetzt. Der Trassenverlauf ist dem Stand des laufenden Planfeststellungsverfahrens entnommen. Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Sicherung der Trasse im Bebauungsplan. Die Schutzmaßnahmen im textlichen Teil (z. B. Bauverbote, Pflanzverbote, Freihaltung von Streifen für Wartung) wurden auf Basis der Anforderungen von terraneis bw GmbH formuliert und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Abwasserkanal entlang GEe 2

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe 2) zur Königsbronner Straße wird ein Leitungsrecht zur Sicherung eines bestehenden Abwasserkanals zugunsten der Stadt festgesetzt. Pflanzungen in diesem Bereich bedürfen der Zustimmung der Stadtentwässerung (GB Entwässerung).

Die aufgenommenen Festsetzungen beruhen auf den technischen Vorgaben der Leitungsträger (terraneis bw GmbH, Netze BW GmbH, Zweckverband Landeswasserversorgung). Sie wurden im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 und 4 BauGB sowie der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Diese Anforderungen umfassen insbesondere:

Bauverbote im Schutzbereich, detaillierte Abstandsregelungen zu Leitungssachsen, Leiterseilen und Masten, Einschränkungen bei Geländeauffüllungen und -abtragungen, Pflanzverbote und Beschränkungen tiefwurzelnder Gehölze, sowie die Sicherstellung der jederzeitigen Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Die LWL-Leitungen in Solotrasse wurden ebenso berücksichtigt. Ihre besondere technische Empfindlichkeit macht eine strenge Regelung bezüglich Nutzung, Bepflanzung und Zugänglichkeit erforderlich.

Ziel der Festsetzungen ist es, die Sicherheit, Funktionsfähigkeit und Wartungsfähigkeit der unterirdischen und oberirdischen Infrastruktur dauerhaft zu gewährleisten und gleichzeitig Planungs- und Nutzungssicherheit für Investoren und Eigentümer zu schaffen.

13.8 Sonstige Nutzungen, weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen für die Landwirtschaft bzw. private Grünfläche / Gartenland im Osten und die bestehende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ im Südosten bleiben unverändert erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sind alle mit der Friedhofsnutzung wesensmäßig verbundenen und notwendigen baulichen Anlagen auch

ohne gesonderte festgesetzte Bauflächen zulässig, sofern es sich nicht um von der Größe her wesentliche Baufläche handelt.

Weiterhin sollen drei Ver- und Entsorgungsflächen unverändert erhalten bleiben. Die Flächen sind bereits baulich entsprechend überstellt und werden damit planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren sind im Plangebiet Pflanzbindungen aufgenommen. Die bestehenden Gehölze werden somit gesichert und sind bei Abgang zu ersetzen. Der neue Pflanzstandort kann hierbei zum vorherigen Standort variieren.

13.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Menschen und Natur

Im Plangebiet werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Festsetzungen zu Altlastenverdacht, Entwässerung, Bodenschutz, Begrüßungsmaßnahmen sowie dem Artenschutz getroffen. Des Weiteren sind aufgrund der Immissionsbelastung durch die angrenzende Bundesstraße Lärmpegelbereiche festgesetzt. Demnach sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich auszubilden.

14 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO erfolgt nur, soweit sie zur gestalterischen Einfügung in das Landschaftsbild notwendig werden. Dies betrifft in erster Linie Aussagen zur Gestaltung von Einfriedigungen zum Straßenraum und zur freien Landschaft, über die Arten von Pflanzungen sowie zur Anordnung und Größe von Werbeanlagen.

Das Verbot von Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht wird zur freien Landschaft und zum Friedhof hin als störend empfunden und somit hier ausgeschlossen. Örtliche Bauvorschriften für den Friedhofsbereich sind nicht erforderlich.

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zu Einfriedung des Plangebietes getroffen. Der Bodenabstand soll gewährleisten, dass Kleintiere, passieren können und somit keine Barrieren entstehen.

15 Immissionsschutz

Soweit in den Gewerbegebieten Wohnungen bzw. Wohngebäude, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB nur ausnahmsweise zulässig sind, errichtet werden sollten, kann im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes verlangt werden.

Der Planbereich und seine Umgebung sind aufgrund der gewerblichen Nutzung und durch die stark befahrene Bundesstraße hinsichtlich von Immissionen stark vorbelastet. Mit der Änderung der Bebauungspläne sind im Geltungsbereich und in den angrenzenden Gebieten keine neuen Immissionen verbunden.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen in den unterschiedlichen Gewerbegebieten und hier insbesondere im Einwirkungsbereich der angrenzenden Wohngebiete im Norden und Süden ist unter anderem auch erfolgt, um störende gewerbliche Immissionen zu verringern.

Auch die Ausweisung des nördlichen Gewerbegebietsteils GEe 1 als eingeschränktes Gewerbegebiet ist unter dem Aspekt einer verträglichen Nutzungsgliederung im Interesse der Wohnnutzung erfolgt.

16 Städtebauliche Kennzahlen

Flächenkategorie	Flächenbezeichnung	Flächengröße (m²)	Flächenanteil (%)
Baugebietsflächen	Gewerbegebietsfläche (GE)	149.221,00	40,25 %
	Mischgebietsfläche (MI)	31.686,92	8,55 %
	Sondergebietsfläche (SO)	56.603,20	15,27 %
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche	24.727,90	6,67 %
	Private Grünflächen (Dauerkleingärten)	4.476,00	1,21 %
	Friedhof	26.765,00	7,22 %
	Verkehrsgrün	7.691,40	2,07 %
Landwirtschaft und Wald	Landwirtschaftsfläche	11.994,50	3,24 %
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	Versorgungsanlage (Elektrizität)	18,40	0,01 %
	Entsorgungsanlagen (Pumpwerk und Regenklärbecken)	1.141,80	0,31 %
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	55.913,38	15,08 %
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bushaltestelle und öffentliche Parkierung)	514,50	0,14 %
Plangebiet gesamt	Geltungsbereich Bebauungsplan	370.754,00	100,00 %