

**Stadt Heidenheim an der Brenz**

**Bebauungsplan und Satzung  
über örtliche Bauvorschriften  
sowie Flächennutzungs-  
planänderung Nr. 17**

**„Haintal / Hardtwald“**

**Qualifizierter Bebauungsplan gem. §30 Abs.1 BauGB im  
Regelverfahren nach § 2 Abs.1 BauGB**

**Begründung**  
***ENTWURF***

*13.10.2025*

# Inhalt

<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>1</b>
<b>TEIL I - BEGRÜNDUNG</b>	<b>2</b>
<b>1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans</b>	<b>2</b>
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	3
1.3 Bauflächenbedarfsnachweis	4
1.3.1 Bisherige Strategien	4
1.3.2 Entwicklungen seit Aufstellungen des FNP 2029	5
1.3.3 Flächenausweisung mit der FNP-Änderung Nr. 17 „Haintal / Hardtwald“	6
1.3.4 Derzeitiges Angebot an Baugrundstücken und Bauflächen	6
1.3.5 Raumordnerische Einstufung	9
1.3.6 Einhaltung Regionalplanerischer Vorgaben zur Siedlungsdichte	9
1.3.7 Bevölkerungsentwicklung	10
1.3.8 Fazit	11
<b>2. Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich</b>	<b>12</b>
2.2 Verkehrliche Erschließung	13
2.3 Technische Infrastruktur	13
2.4 Derzeitige Nutzung	14
<b>3. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>14</b>
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	14
3.2 Flächennutzungsplan	15
3.3 Bebauungspläne	15
<b>4. Untersuchungsrahmen – Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange</b>	<b>16</b>
<b>5. Planungskonzeption</b>	<b>16</b>
5.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	16
5.2 Städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan	18
5.3 Innere Verkehrserschließung	19
5.4 Fuß- und Radwege	20
5.5 Ver- und Entsorgung	20

<b>6.</b>	<b>Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>20</b>
6.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	21
6.2	Lärmimmissionsprognose	21
<b>7.</b>	<b>Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>23</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	23
7.2	Maß der baulichen Nutzung	24
7.3	Bauweise	26
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	26
7.5	Stellung der baulichen Anlagen	26
7.6	Stellplätze und Garagen	27
7.7	Nebenanlagen	27
7.8	Verkehrsflächen	27
7.9	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	27
7.10	Versorgungsflächen	27
7.11	Grünflächen	28
7.12	Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen und Gebiete, in denen bei der Einrichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen	28
7.13	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
7.14	Mit Geh- Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen	30
7.15	Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben	30
7.16	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	31
7.17	Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände	32
<b>8.</b>	<b>Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>33</b>
8.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	33

8.2	Fassadengestaltung	33
8.3	Werbeanlagen und Automaten	33
8.4	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	33
8.5	Einfriedungen und Stützmauern	34
8.6	Stellplatzverpflichtung	34
8.7	Geländeänderungen	34
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>35</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>35</b>

## **VORBEMERKUNG**

### **Verfahren – Qualifizierter Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltbericht**

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß §2 Abs.1 BauGB als Qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Dafür wurden und werden die nach §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgesehenen Beteiligungsschritte durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen (Artenschutz, Naturschutz) ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht liegt dem Bebauungsplan (Begründung mit Umweltbericht) bei.

Die Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Stadtökologie werden in den Bebauungsplan integriert.

## **TEIL I - BEGRÜNDUNG**

### **1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

#### **1.1 Ziele und Zwecke der Planung**

##### **Allgemeine Zielsetzung**

Ziel der Planung ist die städtebauliche Entwicklung des ca. 8,2 ha großen Gebiets „Haintal/Hardtwald“ zu einem zukunftsweisenden Wohnquartier mit urbanem Charakter. Die bisher untergenutzte Fläche soll einer modernen Wohnbebauung zugeführt werden, die zur Schaffung eines attraktiven und nachhaltigen Wohnstandorts beiträgt. Dabei wird das ehemalige Voith-Ausbildungszentrum, das durch seine anspruchsvolle Architektur einen hohen Wiedererkennungswert aufweist, in die Planung integriert werden und vermittelt so dem gesamten Quartier eine besondere Identität.

##### **Notwendigkeit der Planung**

Das aktuell geltende Planungsrecht entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine qualitätsvolle, urbane, gemischte Wohnnutzung. Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser schafft die notwendige planungsrechtliche Grundlage, um eine geordnete und zukunftsorientierte Nutzung des Gebiets sicherzustellen.

##### **Städtebauliche Zielsetzungen**

Die Planung basiert auf dem Städtebaulichen Konzept vom 03.05.2024, das auf dem Siegerentwurf des Wettbewerbs „Neues Wohnen im Haintal“ (2017) aufbaut und in den Folgejahren weiterentwickelt wurde. Dieses Konzept verfolgt mehrere zentrale Ziele:

- Schaffung von Wohnraum: Es sollen vielfältige Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen. Focus liegt hierbei auf bezahlbarem Wohnraum.
- Integrieren denkmalgeschützter Gebäudesubstanz: Das Konzept beinhaltet auch ein übergeordnetes Nachnutzungskonzept für das zu erhaltende Bestandsgebäude des ehemaligen Voith-Ausbildungszentrums, das durch seine bauliche Eigenart und seinen geschichtlichen Hintergrund eine Schlüsselrolle für das Planungsgebiet und die umliegende Bebauung übernehmen soll.
- Integration sozialer, kultureller, gewerblicher Nutzungen: Neben dem Wohnen sind ergänzende Nutzungen vorgesehen, die zur Belebung des Quartiers beitragen, die Qualität vor Ort sichern und auch dem Anspruch an einem urbanen, nachhaltigen Quartier gerecht werden.
- Gestaltung attraktiver Freiräume: Durch eine sorgfältige Planung der Außenräume soll eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Besucher geschaffen werden.
- Anpassung an aktuelle städtebauliche Vorgaben: Das Konzept orientiert sich an modernen Anforderungen an nachhaltige und lebenswerte Stadtquartiere.

### **Planungsrechtliche Grundlage**

Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen, plant die Stadt Heidenheim die Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU) und Allgemeinen Wohngebieten (WA). Diese Festsetzungen erlauben eine flexible Nutzungsmischung aus Wohnen und wohnverträglichen gewerblichen, kulturellen und sozialen Nutzungen und tragen zur angestrebten städtebaulichen Qualität bei.

### **Beitrag zur Deckung des Bedarfs**

Die Planung reagiert auf den steigenden Bedarf an (kostengünstigem) Wohnraum im städtischen Kontext in Heidenheim und trägt dazu bei, diesen durch ein qualitätsvolles Angebot an modernen Wohnformen zu decken. Gleichzeitig werden soziale und funktionale Anforderungen berücksichtigt, um eine ausgewogene Quartiersstruktur zu gewährleisten.

### **Langfristige Perspektive und Mehrwerte**

Mit der Quartiersentwicklung wird ein zukunftsweisendes, lebenswertes Wohnumfeld geschaffen, das sowohl den aktuellen als auch den langfristigen Anforderungen an nachhaltiges und urbanes Wohnen gerecht wird. Die Kombination aus innovativer Wohnbebauung, qualitätsvollen Freiräumen und ergänzenden Nutzungen stärkt die Attraktivität des Standortes Heidenheim und leistet einen Beitrag zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung.

## **1.2 Anlass und Erforderlichkeit**

Am 23. Februar 2016 fasste der Gemeinderat der Stadt Heidenheim den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Hardtwald“ und am 30. Juni 2016 für den Bebauungsplan „Im Haintal“. Ziel beider Bebauungspläne war es, die brachliegenden Flächen für eine moderne, zeitgemäße Wohnbebauung nutzbar zu machen. Aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen wurde diese Aufgabe als besonders herausfordernd eingestuft.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens wurde im Jahr 2017 die städtebauliche Planungskonkurrenz „Neues Wohnen im Haintal“ durchgeführt, bei der das Konzept des Büros Hähmig-Gemmeke (Tübingen/Stuttgart) als Sieger hervorging. Um das neue Wohngebiet noch nutzerorientierter und zukunftsfähiger zu gestalten, wurden im April 2018 in einem Workshop mit potenziellen Nutzergruppen, Investoren sowie Fachleuten aus Planung und Sozialbereich verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten erarbeitet. Als geeigneter Weg zur Umsetzung des Projekts wurde die Konzeptvergabe identifiziert, bei der das beste Konzept für das Quartier anstatt des höchsten Gebots zum Tragen kommen sollte.

Im Jahr 2019 fanden verschiedene Informationsveranstaltungen für Fachleute und die Öffentlichkeit statt, sowie eine Exkursion zu Projekten in Kirchheim u. T. und Tübingen. Parallel dazu wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und in einen Bebauungsplanentwurf überführt.

Allerdings zeigte sich, dass die Konzeptvergabe aufgrund fehlender Interessenten nicht den erhofften Erfolg brachte und die Entwicklung des Areals ins Stocken geriet. Aus diesem Grund wird nun der ursprünglich eingeleitete Bebauungsplanprozess

fortgesetzt. Dabei sollen die 2016 begonnenen Bebauungsplanverfahren zusammengeführt und auf konventionellem Weg weiterverfolgt werden.

Die Stadtverwaltung hat sich erneut mit dem Büro Hähnig-Gemmeke zusammengesetzt, um das ursprüngliche Konzept unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen weiterzuentwickeln. Das überarbeitete Konzept, das am 3. Mai 2024 vorgelegt wurde, bildet nun die Grundlage für den Bebauungsplan.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Konzepts zu schaffen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen.

### 1.3 Bauflächenbedarfsnachweis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis der Planung ist in der Begründung hinreichend darzulegen. Gemäß den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise soll bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nachvollziehbar hergeleitet werden.

#### 1.3.1 Bisherige Strategien

Die Stadt Heidenheim ist bestrebt eine nachhaltige und zugleich flächenschonende städtebauliche Entwicklung zu betreiben. Im Rahmen der Aufstellung des rechtswirksamen FNP 2029 für die VVG Heidenheim-Nattheim wurden alle Flächenpotenziale aufgenommen und dargestellt. Diese Daten wurden in ein Baulücken- und Potenzialflächenkataster eingepflegt. In diesem Zusammenhang wurden auch private Eigentümer von nicht bebauten Grundstücken im beplanten und unbeplanten Innenbereich kontaktiert und deren Verkaufsbereitschaft erfragt. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass seitens der Grundstückseigentümer kaum Interesse an einer Bebauung oder Veräußerung besteht. Punktuell werden die Eigentümer weiterhin bei städtebaulich relevanten Grundstücken angefragt, oft aber mit nur mäßigem Erfolg.

Mit dem Ziel die Inanspruchnahme von neuen Flächen für bauliche Nutzungen zu reduzieren, hat sich die Stadt Heidenheim in den letzten Jahren, auch im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, auf die Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung fokussiert. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Herausnahme früherer Bauflächendarstellungen aus dem Flächennutzungsplan hinzuweisen.

In seiner Stellungnahme zur Neuaufstellung des FNP 2029 führt das Regierungspräsidium Stuttgart folgendes zum Flächenbedarf auf:

*„Heidenheim hat danach wegen eines erheblichen und kontinuierlichen Bevölkerungszuwachses einen **relativen Flächenbedarf von 96 ha**.*

*Aus Anlage 3 zur Begründung ergibt sich eine **verfügbare Flächenreserve von etwa 24 ha**, vgl. S. 31. Der **absolute Wohnbauflächenbedarf** beträgt danach etwa **72 ha**.*

*Neu geplant sind vorliegend **neue Wohnbauflächen** im Umfang von etwa **15,7 ha**.*



*Aus insbesondere städtebaulichen Gründen hat sich die Stadt entschlossen, 54 ha Wohnbaufläche, die im FNP 2005 dargestellt ist, im FNP 2029 nicht beizubehalten und als landwirtschaftliche Fläche/Wald darzustellen, vgl. Anlage 1 zur Begründung Seiten 26 ff.. Die Stadt will sich weiter vorrangig der Innenentwicklung widmen. Dies wird ausdrücklich begrüßt. Sollte sich in den nächsten Jahren abzeichnen, dass die Flächenreserven nicht ausreichen, steht einer Änderung oder vorgezogenen Fortschreibung des FNP grundsätzlich nichts im Wege.“*

Aufgrund dieser zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP 2029 nur unzureichenden Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. auch Rücknahme von bereits dargestellten Bauflächen macht sich zwischenzeitlich eine Flächenknappheit bemerkbar, weshalb durch punktuelle Anpassungen des FNP die Grundlagen für die Entwicklung neuer Baugebiete geschaffen werden müssen. Mit der vorliegenden FNP-Änderung soll deshalb eine Sonderbaufläche zu Wohnbaufläche und zu gemischter Baufläche sowie ein als Wohnbaufläche dargestellter Bereich zu gemischter Baufläche geändert werden.

### 1.3.2 Entwicklungen seit Aufstellungen des FNP 2029

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2029 der VVG Heidenheim-Nattheim wurde am 30. Januar 2017 vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt. Das Hauptaugenmerk der städtebaulichen Entwicklung wurde auch seit der Aufstellung des FNP im Jahr 2017 auf die Revitalisierung bzw. Nachnutzung von Innenbereichsflächen gelegt. So wurden in den letzten Jahren für die Schaffung neuer Wohnbauflächen vor allem ehemals gewerblich / industriell genutzte Flächen genutzt. Zu nennen wären in diesem Zusammenhang die im Folgenden aufgeführten und aktuell in der Umsetzung befindlichen Projekte:

- **Das Brenzpark Quartier** (Bebauungsplan „Kurze Straße“ aus dem Jahr 2023): Im Zugang zur Oststadt entsteht hier auf dem ehemaligen Schlachthofgelände ein gemischtgenutztes Quartier aus Wohnen (etwa 100 Wohneinheiten) und Gewerbe entstehen. Bruttosiedlungsdichte (EW/ha): 160 EW/ha
- **Das Schlosspark Quartier** am Klinikum Heidenheim (Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“ aus dem Jahr 2023): Entstehung von rd. 340 Wohneinheiten, Kindergarten und weiteren Gemeinschaftseinrichtungen, Bruttosiedlungsdichte (EW/ha): 165 EW/ha
- **Wohnquartier Kleehof** (Bebauungsplan „Kleehof“ aus dem Jahr 2024): Nachverdichtung im Innenbereich auf ehemals landwirtschaftlich genutzten, brachliegenden Flächen, Entstehung von 97 WE für altersgerechte Wohnen, 24 Zimmer in Form von Pflege-Wohngemeinschaften, eine Tagespflege mit 12 Betreuungsplätzen, ein ambulanter Dienst sowie ein Restaurant und Café sowie zusätzlich 96 WE für die mietpreisgebundene Vermietung, Bruttosiedlungsdichte (EW/ha): 71 EW/ha
- **Wohnquartier im Hagen** (Bebauungsplan „Hagen-Ost“ im Verfahren): Nutzung brachliegender Flächen, Auf dem Areal der ehemaligen Zigarrenfabrik und den Flächen östlich der Bahnlinie in Schnaitheim-Hagen sollen insgesamt etwa 160

Wohneinheiten entstehen, davon etwa 140 im Geschosswohnungsbau und 20 in Ketten- und Doppelhäusern, Bruttosiedlungsdichte (EW/ha): 142 EW/ha

Maßnahmen zur Widernutzbarmachung von Flächen sind auch zukünftig fester Bestandteil der Heidenheimer Stadtentwicklungspolitik. Ein Beispiel hierfür ist etwa das im südöstlichen Stadtgebiet gelegene Wettbewerbs-Gebiet „Neues Wohnen im Haintal“ beiderseits der Giengener Straße, dessen Umsetzung mit der vorliegenden Planung erfolgen soll.

### 1.3.3 **Flächenausweisung mit der FNP-Änderung Nr. 17 „Haintal / Hardtwald“**

Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, sondern nur die Art der baulichen Nutzung bei bereits dargestellten Bauflächen geändert. Südlich der Giengener Straße soll ein etwa 0,69 ha großer Bereich, der bisher als Wohnbaufläche dargestellt ist, zu gemischter Baufläche geändert werden. Nördlich der Giengener Straße ist es vorgesehen einen vormals als Sonderbaufläche dargestellten Bereich teilweise zu gemischter Baufläche (rd. 0,95 ha) und teilweise zu Wohnbaufläche (rd. 1,93 ha) zu ändern. Das Erfordernis zur Änderung der Darstellung von Flächen ergibt sich aus den parallel in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan. Dieser sieht konzeptionell die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit einem zentralen urban geprägten Kern. Dieses neue „Quartierszentrum“ soll als Bindeglied zwischen dem bestehenden Wohngebiet Hansegräse im Norden und den neuentstehenden Wohnbereichen im Süden fungieren. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) im Bebauungsplan sollen sich hier soziale Einrichtungen, Büronutzungen und kleinflächige, gewerbliche Nutzungen wie Bäcker, Metzger, Kioske u.ä. ansiedeln können. Mit der Umsetzung dieser Planung soll die bisher nur unzureichend vorhandene Nahversorgung verbessert und damit langfristig ein Beitrag für die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes geleistet werden.

### 1.3.4 **Derzeitiges Angebot an Baugrundstücken und Bauflächen**

Mit der vorliegenden Planung soll ein Quartier entstehen, welches ausschließlich aus Geschosswohnungsbauten besteht. Die Wohnnutzung soll in dem geplanten Quartier durch soziale Einrichtungen wie Kindergarten oder einem Quartierstreif, Büronutzungen und kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen ergänzt werden. Im Folgenden werden verfügbare Flächen und Grundstücke der Stadt Heidenheim aufgeführt, die für den Geschosswohnungsbau geeignet sind bzw. wo ein ähnlicher Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe möglich ist. Aufgeführt werden zudem nur Grundstücke und Flächen, die im Besitz der Stadt Heidenheim sind bzw. Flächen, deren Entwicklung durch die Stadt in absehbarer Zukunft angestrebt wird z.B. Flächen für die bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, Wettbewerbsgebiete, brachliegende Flächen, für die zukünftig eine neue Nutzung vorgesehen ist (Konversionsflächen).

#### **a) Verfügbare Wohn- und Mischflächen in B-Plänen und im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB**

Bezeichnung Bau- gebiet bzw. Bebau- ungsplan	Bauplätze <sup>4)</sup> / Wohneinheiten	Bruttofläche in ha	Erschlossen	Verfügbarkeit
„Reutenen-Süd“ <sup>1)</sup>	1 / 24	rd. 0,24	ja	kurzfristig

„Flachsäcker“ <sup>1) 2) 3)</sup>	2 / 16	rd. 0,19	nein	mittelfristig
„Hagen-Ost“ <sup>1) 2) 3)</sup>	1 / 100	rd. 0,67	ja	mittelfristig
Summe	4 / 140	rd. 1,1	-----	-----
<p>1) Aktuell verfügbare / geplante Bauplätze für Geschosswohnungsbau.</p> <p>2) Anzahl der Bauplätze gemäß städtebaulichem Entwurf.</p> <p>3) Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung.</p> <p>4) Die angegebene Anzahl der Bauplätze bezieht sich auf die Bauplätze in dem jeweiligen Baugebiet, auf denen Geschosswohnungsbauten errichtet werden können.</p>				

Im Baugebiet **Reutenen-Süd** gibt es einen Bauplatz, der für den Geschosswohnungsbau geeignet ist. Hier können rd. 24 Wohneinheiten entstehen. Das Grundstück ist im Besitz der Stadt und die Vergabe ist in Vorbereitung. Neben diesem Grundstück stehen in dem Baugebiet aktuell noch rd. 15 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser zur Verfügung. Diese sind erschlossen und die Vergabe der Bauplätze erfolgt durch den Geschäftsbereich Liegenschaften auf Grundlage der bestehenden Interessentenliste. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete fest.

Im Norden von Heidenheim, im Teilort Aufhausen befindet sich aktuell der Bebauungsplan „**Flachsäcker**“ in Aufstellung. Gemäß städtebaulichem Entwurf sind hier neben zwei Grundstücke für den Geschosswohnungsbau weitere 15 für Einfamilien- und 10 für Doppelhäuser geplant. Der gesamte Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „**Hagen-Ost**“ wird im Stadtteil Schnaitheim ebenfalls die Umsetzung eines neuen Wohngebietes vorbereitet. Ein Teil (westlich der Fabrikstraße, auf dem Areal der ehemaligen Zigarrenfabrik) des geplanten Gebietes wurde bereits gebaut oder befindet sich gerade im Bau. Hier wurde die Genehmigung auf Grundlage eines Baulinienplans erteilt. Entstanden sind hier bereits 6 Grundstücke für Doppelhäuser bzw. 12 Doppelhaushälften und auf einem Teil des Areals wurden bereits 3 Geschosswohnungsbauten mit etwa 40 Wohneinheiten errichtet.

Für die Entwicklung der Flächen entlang der Baulinie (östlich der Fabrikstraße) ist die Fortführung und Beendigung des Verfahrens notwendig. Auf diesen städtischen Flächen können noch rd. 100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und zusätzliche 10 Einheiten in Form von Kettenhäusern entstehen. Im Bebauungsplan „Hagen-Ost“ wird der gesamte Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### **b) Nicht beplante Wohnbau- und gemischte Bauflächen im FNP**

Aktuell stehen noch folgende im FNP dargestellte und noch nicht entwickelte Bauflächen zur Verfügung:

Baugebiet Bezeichnung bzw. Bebauungsplan	Bauplätze/ Wohneinheiten	Fläche (Netto) in ha	Erschlossen	Verfügbarkeit
„Hinter dem kleinen Bühl“ <sup>1) 2)</sup>	27/ 284	3,2	nein	langfristig

- 1) Die Anzahl der Bauplätze wurde anhand bereits ausgearbeiteter Vorentwürfe bestimmt.
- 2) Für die Berechnung der Bauplätze wurde als durchschnittliche Grundstücksgröße ein fiktiver Wert von 500 m<sup>2</sup>/Grundstück angenommen. Hierdurch lassen sich im Mittel die in der Stadt Heidenheim bei Neubauvorhaben realisierten Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser von 350 – 650 m<sup>2</sup> gut abbilden.

Da im Planbereich „Hinter dem kleinen Bühl“ nur rund ein Drittel der Flächen im Besitz der Stadt Heidenheim sind, ist mit einem langen Planungshorizont zu rechnen. Zur Umsetzung der Planung wird zudem voraussichtlich eine partielle Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, da die im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen aufgrund des ungünstigen Zuschnitts nicht für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets geeignet ist. Dargestellt ist die Fläche im FNP als Wohnbaufläche und gemäß der bisherigen planerischen Überlegungen wird in einem Bebauungsplan die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

### c) Konversionsflächen

Eine wichtige Säule der Heidenheimer Stadtentwicklungspolitik ist die Revitalisierung vormals gewerblich / Industriell genutzter Brachflächen. So wurden in der Heidenheimer Innenstadt beispielsweise das Ploucquet-Areal, das WCM-Areal am Brenzpark sowie das ehemalige Schlachthofgelände in der Oststadt einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Baugebiet Bezeichnung bzw. Bebauungsplan	Wohneinheiten	Fläche	Erschlossen	Verfügbarkeit
„Stowe Woodward“	rd. 150	1,43 ha	teilweise	langfristig
1) Die Anzahl der Bauplätze wurde anhand bereits ausgearbeiteter Vorentwürfe bestimmt.				

Seit der Schließung des langjährigen Unternehmens Stowe Woodward (Gummiwerke Becker) im Jahr 2014 liegt ebenfalls unweit der Innenstadt eine weitere Fläche brach, die in Zukunft für die Schaffung von neuem Wohnraum revitalisiert werden soll. Im Jahr 2018 hat die Stadt Heidenheim diese gewerbliche Brachfläche erworben, um die weitere Entwicklung dieses Standortes selbst steuern zu können. Erste konzeptionelle Ideen wurden auch bereits erarbeitet, allerdings wurden bisher auch aufgrund von diversen Zwischennutzung keine Schritte hin zu einer Umsetzung hin unternommen.

Das Stowe Woodward-Areal ist im Bebauungsplan H346 „B19 - 3. BA-Mitte – Bärenstraße“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund des von Wohnen geprägten Umfeldes sowie angrenzender Wohnverträgliche Gewerbenutzungen soll auch dieser Standort auch aufgrund der innerstädtischen, zentrumsnahen Lage als Mischgebiet und / oder urbanes Gebiet entwickelt werden. Hierfür notwendig wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans. Für die Durchführung der dazugehörigen Verfahren, wäre die Anwendung des § 13 a BaUGB zu prüfen.

Sowohl der Bedarf an Gewerbeflächen als auch der an Wohnbauflächen wird jedoch langfristig nicht über die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung

oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden können. Sowohl bei Gewerbeflächen als auch bei Misch- und Wohnbauflächen sind die Flächenreserven allmählich aufgebraucht, weshalb die Stadt Heidenheim dringend auch auf die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich angewiesen ist.

### 1.3.5 Raumordnerische Einstufung

Gemäß ihrer Rolle als Mittelzentrum mit oberzentraler Versorgungsfunktion bedarf die Stadt Heidenheim einer ausreichenden Bereitstellung von Wohnbauflächen, erforderlichenfalls auch durch die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete. Nur so können eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung und eine nachhaltige Entwicklung und Sicherung zentralörtlicher Einrichtungen und Infrastruktur gewährleistet werden.

Entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ist die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg vorrangig auf die Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen auszurichten. Die Stadt Heidenheim liegt gemäß Landesentwicklungsplan auf der Entwicklungsachse (Crailsheim -) Ellwangen – Aalen – Heidenheim – Giengen (- Ulm/Neu-Ulm).

#### Eckdaten aus raumordnerischen Vorgaben:

- Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen
- Einhaltung einer Mindestbruttowohndichte von 60 EW/ha
- Lage an regionaler Entwicklungsachse Schorndorf - Schwäbisch Gmünd - Aalen - Bopfingen - Nördlingen bzw. Crailsheim - Ellwangen - Aalen - Heidenheim - Giengen – Ulm
- schwerpunktmäßige Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten soll in diesen Bereichen erfolgen

### 1.3.6 Einhaltung Regionalplanerischer Vorgaben zur Siedlungsdichte

Der Regionalverband Ostwürttemberg gibt für Mittelzentren im Verdichtungsbereich ländlicher Raum eine Mindestbruttowohndichte von 60 EW/ha vor.

Wohneinheiten	Kennzahlen	Berechnung
WA1 = 30 WE		
WA2 = 60 WE		
WA3 = 60 WE		
WA4 = 20 WE		
WA5 = 60 WE		
WA6 = 0 WE (Bestand)		
WA7 = 60 WE		
WA8 = 60 WE		
MU1 = 10 WE		
MU2 = 5 WE		

MU3 = 25 WE MU4 = 10 WE		<b>WE insgesamt: <u>400</u> **</b>
<b>Belegungsdichte (EW/WE)</b>	2,0 <sup>1)</sup>	400 WE x 2,0 EW/WE = <u>800 EW</u>
<b>Bruttosiedlungsfläche in ha</b>	<u>8,2 ha</u> <sup>2)</sup>	
<b>Bruttosiedlungsdichte</b> (EW / ha)		800 EW ÷ 8,2 ha = 97,56 ~ <b><u>98 EW/ha</u></b>
<p>** Der Berechnung der Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt: Für die Erschließung wurden 25 % von der Grundfläche jedes Geschosses abgezogen. Als durchschnittliche Größe der Wohneinheiten wurde 75 m²/WE festgelegt.</p> <p><sup>1)</sup> Belegungsdichte für Baden-Württemberg, Stand 2024, (Quelle: Statistisches Landesamt BW)</p> <p><sup>2)</sup> Die Bruttosiedlungsfläche ist die gesamte vom Geltungsbereich umfasste Fläche.</p>		

### 1.3.7 Bevölkerungsentwicklung

Das Statistische Landesamt prognostizierte 2015 die Einwohnerzahl der Stadt Heidenheim an der Brenz für das Jahr 2029 auf 50849. Gemäß der aktuellen Zahlen vom statistischen Landesamt wird die Stadt Heidenheim bis 2029 eine Einwohnerzahl von 51.287 erreichen. Gegenüber der zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP 2029 prognostizierten Einwohnerzahl bedeutet das eine Zunahme um weitere 438 Einwohner im Vergleich zur Prognose von 2015.

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2045 mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen						
Stadt Heidenheim an der Brenz						
Jahr	Insgesamt	Davon im Alter von ...bis unter ... Jahren				
		unter 20	20 - 40	40 - 60	60 - 85	85 und mehr
20231)	50.471	9.804	12.678	13.439	12.666	1.884
2024	50.580	9.890	12.546	13.396	12.768	1.980
2025	50.712	9.956	12.460	13.425	12.833	2.038
2026	50.865	10.040	12.342	13.432	12.980	2.071
2027	51.010	10.097	12.260	13.452	13.155	2.046
2028	51.151	10.156	12.152	13.516	13.321	2.006
2029	51.287	10.217	12.050	13.568	13.506	1.946
2030	51.417	10.247	11.984	13.632	13.711	1.843
2031	51.543	10.315	11.882	13.653	13.906	1.787
2032	51.664	10.330	11.842	13.717	14.019	1.756
2033	51.779	10.350	11.794	13.838	14.046	1.751
2034	51.888	10.376	11.744	13.913	14.077	1.778
2035	51.992	10.344	11.752	13.978	14.110	1.808
2036	52.090	10.337	11.731	14.031	14.169	1.822
2037	52.182	10.311	11.725	14.072	14.238	1.836
2038	52.268	10.293	11.707	14.121	14.279	1.868
2039	52.349	10.271	11.700	14.151	14.321	1.906
2040	52.423	10.242	11.702	14.156	14.366	1.957
2041	52.493	10.206	11.721	14.132	14.432	2.002
2042	52.558	10.179	11.734	14.118	14.477	2.050
2043	52.619	10.183	11.722	14.112	14.479	2.123
2044	52.675	10.165	11.731	14.107	14.448	2.224
2045	52.725	10.150	11.738	14.099	14.447	2.291
1) 2023: Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.; restliche Jahre: Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basis 2023).						
Methodenbeschreibung:						
Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2023; mit Wanderungen/Modellrechnung.						

Das Regierungspräsidium hat in seiner Stellungnahme vom 29.02.2016 Im Rahmen der FNP-Aufstellung einen relativen Flächenbedarf von 96 ha und abzüglich der damaligen Flächenreserven von rd. 24 ha einen absoluten Wohnbauflächenbedarf von etwa 72 ha errechnet. Werden die aktuellen Zahlen für das Zieljahr 2029 der damaligen Bedarfsberechnung zugrunde gelegt, ergibt sich ein nochmals höherer Bedarf. Gleichzeitig wurden zwischenzeitlich verschiedene innerstädtische Brach- und Konversionsflächen überplant, weshalb auch die Flächenreserven aufgebraucht sind.

Das statistische Landesamt prognostiziert für die Stadt Heidenheim auch für die nächsten Jahre einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs. Bis zum Jahr 2045 wird laut der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes die Bevölkerungszahl der Stadt Heidenheim um etwa 4,5 % steigen. Von 2015 bis 2023 ist die Bevölkerungszahl um rd. 3300 Personen gestiegen, was in etwa eine Bevölkerungszunahme von etwa 7 % bedeutet. Bei einer ähnlichen Entwicklung im Zeitraum von 2023 bis zum Jahr 2045 hätte dies eine Bevölkerungszunahme von rd. 3533 Personen auf eine Bevölkerungszahl von insgesamt 54004 zur Folge. Mit einer derartigen Bevölkerungsentwicklung wäre auch ein entsprechend höherer Flächenbedarf verbunden.

### 1.3.8 Fazit

Die Stadt Heidenheim hat sich bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2029 und der darin vorgenommenen Rücknahme von Bauflächen, der Innenentwicklung verschrieben. Zudem wurden viele der zum Zeitpunkt der FNP-Aufstellung noch zur Verfügung stehenden Potenzialflächen zwischenzeitlich bebaut oder werden aktuell entwickelt. Den immer knapper werden Flächen steht aktuell und auch zukünftig eine positive Bevölkerungsentwicklung gegenüber, wodurch der Bedarf an neuen Wohnbauflächen zukünftig wahrscheinlich noch höher sein wird. Umso wichtiger ist es auf diesen Bedarf rechtzeitig zu reagieren. Mit der vorliegenden Planung soll diesen Entwicklungen Rechnung getragen und im Bereich der Giengener Straße ein neues, Wohnquartier zur Deckung des aktuellen und zukünftigen Wohnraumbedarfs. Neben der reinen Schaffung neuen Wohnraums verfolgt die Stadt Heidenheim im

Bereich des neuen Plangebiets auch das Ziel, die Nahversorgung zu verbessern, die soziale Infrastruktur auszubauen und weitere Dienstleistungen anzubieten. Davon soll nicht nur das neue Wohnquartier profitieren, sondern darüber hinaus auch die bisher unterversorgten Wohngebiete in der Voithsiedlung sowie der Hansegräute. Um die Umsetzung dieses „Versorgungskerns“ zu ermöglichen wird im Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt und im FNP dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, damit hier ein zukunftsfähiger Wohnstandort mit einer angemessenen Versorgung entwickelt werden kann.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abb. 1 Räumliche Lage des Plangebietes (rot), Ausschnitt des Daten- und Kartendienstes der LUBW

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadteingang von Heidenheim an der Giengener Straße (L 1083) mit einer Gesamtgröße von ca. 8,2 ha. Das Gebiet ist derzeit teilweise bebaut. Entlang der Landesstraße befindet sich ein Entwässerungsgraben (Haintalgraben), der als Gewässer II Ordnung eingetragen ist. Das Umfeld des Planungsgebiets charakterisiert sich einerseits durch die Nähe zur waldreichen landschaftlichen Einfassung der Stadt, andererseits durch die heterogenen städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Quartiere und Einzelbauten. Markant ist die von der mitten durch das Gebiet verlaufenden Landesstraße gebildete Zäsur.



Der aktuelle Geltungsbereich umfasst die Bereiche „Im Haintal“ und „Am Hardtwald“ und fügt diese über die Giengener Straße hinweg zu einer Gesamtfläche zusammen. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

## **2.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Planungsgebiet ist verkehrlich über die Landesstraße L 1083 (Giengener Straße) erschlossen, die eine wichtige Verbindungsstraße zwischen der Kernstadt Heidenheim, dem Stadtteil Oggenhausen und der benachbarten Gemeinde Giengen darstellt. Die Giengener Straße bildet damit die Hauptanbindung für den Verkehr in und aus dem Gebiet.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind mehrere Zufahrten vorgesehen: Zwei Zu- und Abfahrten führen in den südlichen Bereich des Plangebietes, und eine weitere Zufahrt erfolgt über die bestehende Brücke in den nördlichen Bereich des Gebiets. Diese Erschließungsstruktur gewährleistet eine effiziente Anbindung und eine klare Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes.

Die Verkehrsbelastung auf der L 1083 beträgt derzeit etwa 9.000 Fahrzeuge pro Tag in Höhe des Projektgebiets, was auf die hohe Bedeutung dieser Verkehrsachse hinweist.

Das Planungsgebiet ist zudem gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Es wird durch die Buslinien 2 und 3 der Heidenheimer Verkehrsgesellschaft erschlossen, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum ermöglichen. Die Fahrzeit beträgt etwa 8 Minuten.

Im Einklang mit dem Radverkehrsentwicklungskonzept der Stadt Heidenheim von 2015 wird der Radverkehr ebenfalls gestärkt. Das Konzept fördert den Ausbau und die Verbesserung der Radinfrastruktur, um eine nachhaltige Mobilität zu unterstützen und den Verkehrsträger Rad zu stärken.

## **2.3 Technische Infrastruktur**

Innerhalb des Planungsgebiets verläuft von Nord nach Süd eine oberirdische 110 kV Hochspannungsleitung der Netze BW (ehemals ENBW) zur überörtlichen Stromversorgung. Diese Leitung ist mit einem 50 m Schutzstreifen belegt, der die Bebaubarkeit und Nutzung der angrenzenden Flächen erheblich einschränkt. Der Schutzbereich dient dem sicheren Betrieb der Hochspannungsleitung und erschwert die Bebauung in diesem Bereich. Innerhalb des Schutzstreifens /der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Zusätzlich verläuft von Nord nach Süd eine unterirdische Trasse der Landeswasserversorgung, die ebenfalls von Bebauung freizuhalten ist. Auch dieser Bereich muss im Bebauungsplan berücksichtigt werden, um die Trasse nicht zu gefährden und die Funktionsfähigkeit der Wasserversorgung zu sichern.

Diese bestehenden Restriktionen stellen wesentliche Einschränkungen für die Planung dar und müssen bei der weiteren Entwicklung des Gebiets berücksichtigt werden.

## 2.4 Derzeitige Nutzung

Das Gebiet ist derzeit teilweise bebaut. Große Teile des Geltungsbereichs sind ungenutzt bzw. die Gebäude wurden bereits abgerissen. Das denkmalgeschützte, ehemalige Voith-Ausbildungszentrum steht leer und erhält mit der Planung eine neue Nutzung. Die weiteren, noch bestehenden Gebäude im Geltungsbereich genießen Bestandsschutz, werden jedoch teilweise zukünftig abgerissen.

## 3. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

### 3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Heidenheim an der Brenz liegt im östlichen Baden-Württemberg, nahe der Grenze zu Bayern. Landschaftlich am nordöstlichen Ausläufer der Schwäbischen Alb gelegen, ist die Kernstadt durch die Lage im Brenztal geprägt.

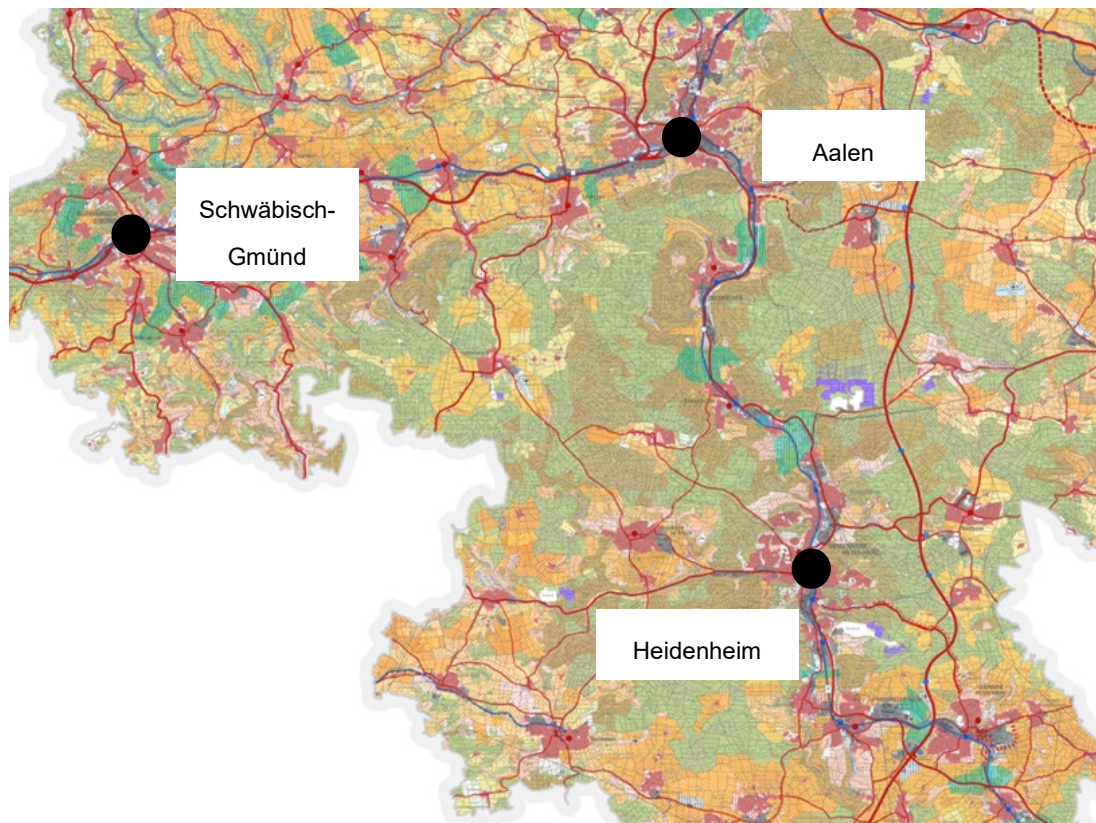


Abb. 2 Regionalplan Ostwürttemberg

Heidenheim ist eines der vier Mittelzentren innerhalb der Region Ostwürttembergs. Die Region Ostwürttemberg verfügt als Besonderheit über kein eigenes Oberzentrum, die vier Mittelzentren Aalen, Ellwangen, Heidenheim und Schwäbisch Gmünd übernehmen oberzentrale Aufgaben. Ulm stellt das räumlich nächste Oberzentrum dar und

ist der südliche Ausgangspunkt der Entwicklungsachse gemäß Landesentwicklungsplanung. Die Entwicklungsachse verläuft über Giengen, Heidenheim, Aalen, und Ellwangen und entspricht somit der Lage der wichtigsten Verkehrsverbindungen der A 7, der B 19 und der Brenzbahn. Die Ost-West Verbindung gewährleistet die B 466. Aalen liegt mit Heidenheim im Verdichtungsbereich ländlicher Raum.

Der rechtsgültige Regionalplan Ostwürttemberg 2035 zeigt in der Raumnutzungskarte für die Stadt Heidenheim an der Brenz und für den Planbereich einen Schwerpunktbereich Siedlungsfläche und wird zugleich umrahmt von Entwicklungsflächen für Freiflächen / Grünflächen.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 2029 (FNP 2029), rechtswirksam mit Bekanntmachung am 17. Februar 2017, stellt für den Bereich der ehemaligen Voith Ausbildungsstätten“ Sonderbauflächen „Hochschulen, Bildungseinrichtungen“ dar. Der Bereich südlich der Giengener Straße ist im Bestand überwiegend als Wohnbaufläche und ganz im Süden am Waldrand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Um den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu genügen, ist es für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich die ehemals als Sonderbaufläche dargestellte Fläche zu gemischter Baufläche zu ändern. Südlich der Giengener Straße muss die Darstellung teilweise von Wohnbaufläche zu gemischter Baufläche und zur Realisierung des erforderlichen Waldabstands muss die Darstellung von Wald zu Grünfläche erfolgen.

Um die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes umsetzen zu können, wird der aktuelle Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

### **3.3 Bebauungspläne**

Für den betroffenen Bereich liegt südlich der Giengener Straße der qualifizierte Bebauungsplan „Klein-Zürich“, in Kraft getreten am 12.05.1973, vor. Dieser setzt im Bereich der Walther-Wolf-Straße Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) bzw. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest. Zulässig sind Gebäude zwischen zwei und sechs Vollgeschossen.

Nördlich der Giengener Straße stellen drei verschiedene Bebauungspläne das aktuelle Baurecht innerhalb des Geltungsbereichs dar. Der Bebauungsplan „Hansegisreute“ (H251), rechtskräftig seit dem 12.11.1962 und der Bebauungsplan „Hansegisreute (zwischen Giengener Straße und Waldstraße, Alte Bleiche)“ (H312), in Kraft getreten am 20.12.1971 stellen überwiegend Wohnbebauung dar. Der Bebauungsplan „Hansegisreute (Lebenshilfe, Sonderschule, Voith- Ausbildungsstätte)“ (H320), rechtskräftig seit dem 01.03.1974 stellt für den Geltungsbereich eine Sondergebietsfläche SO – private gewerbliche Berufsschule dar.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Haintal/Hardtwald“ treten sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften außer Kraft.

## **4. Untersuchungsrahmen – Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange**

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden die öffentlichen und privaten Belange frühzeitig ermittelt und in einer Abwägungstabelle zusammengefasst. Auf Grundlage der aus der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen haben sich im Laufe des Verfahrens Änderungen für den Bebauungsplan ergeben. Wichtige Themen betreffen insbesondere:

- Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung – Lage WA / MU
- Konkretisierung der Festsetzungen zur vorhandenen technischen Infrastruktur im Gebiet
- Umgang mit den Waldflächen angrenzend zum Bebauungsplangebiet
- Umgang mit Regenwasser und Starkregenereignissen im Gebiet
- Integration des Haintalgrabens als Gewässer III Ordnung und damit verbundene Anpassungen
- Integration einer möglichen Quartiersgarage in das Planungsgebiet und Angebote zu Mobilitätsstandorten
- Integration von Anlagen für die Versorgung des Gebietes
- Konkretisierung der Schallimmissionsprognose sowie der Verkehrsuntersuchungen
- Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung und Verortung der Maßnahmen im Umfeld des Geltungsbereichs
- Integration der Bestandsbäume und grünordnerische Festsetzungen

## **5. Planungskonzeption**

### **5.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die Planung des Gebietes der ehemaligen Voith Ausbildungsstätte an der Giengener Straße startete mit der Vorbereitung für den städtebaulichen Wettbewerb, welcher im Jahre 2017 stattfand. An der städtebaulichen Planungskonkurrenz „Neues Wohnen im Haintal“ beteiligten sich insgesamt 7 Büros aus denen das Büro Hähnig | Gemmeke Architekten und Stadtplaner mbB aus Tübingen / Stuttgart mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten aus Dettenhausen als Sieger hervorging.



**Abb. 3 Wettbewerbsleistung Hähnig-Gemmeke, Fromm , 2017**

Nach einer Phase der Stagnation in der Entwicklung des Gebiets wurde der Entwurf aus dem Wettbewerb im Jahr 2024 erneut überarbeitet und optimiert. Ziel dieser Überarbeitung war es, die Gesamtfläche effizienter und flächenschonender zu nutzen, um eine wirtschaftliche Umsetzung der vorhandenen Flächen zu gewährleisten. Zudem wurde die Integration von Modulen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Stärkung der Identität des Gebiets durch ein charakteristisches Stadtbild und markante Dachformen, wie das Mansarddach. Darüber hinaus wurde die Möglichkeit in Betracht gezogen, Elemente eines urbanen Gründerzeitviertels zu integrieren, um das städtebauliche Gesamtbild weiter zu bereichern.





Abb. 4 Überarbeitung Städtebaulicher Entwurf vom März 2025 als Grundlage für den Bebauungsplan

## 5.2 Städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Bereichs "Haintal / Hardtwald" entsteht ein urbanes Stadtquartier mit unverwechselbarem Charakter. Dabei wird die Transformation historischer Gewerbe- und Wohnstandorte behutsam in den heutigen Stadtkontext integriert, wodurch ein einzigartiger Ort mit Identifikationspotenzial geschaffen wird.

Ziel des Entwurfs ist es, durch neue städtebauliche Strukturen die bislang heterogene Situation in ein harmonisches, urbanes Gesamtbild zu überführen. Die heute trennende Wirkung der Landesstraße soll durch eine einheitliche und durchgängige Gestaltung abgemildert werden, sodass der östliche Stadteingang Heidenheims eine eigenständige Identität und Adresse erhält. Das Quartier soll durch eine zukunftsorientierte, gemischt genutzte Struktur unterschiedlichsten Bauherren, Bewohnern, Nutzern und Eigentümern eine hohe Identifikation ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept sieht überwiegend Wohnnutzung vor und berücksichtigt dabei die Erhaltung wertvoller Baumbestände, die Integration des denkmalgeschützten ehemaligen Voith-Ausbildungszentrums sowie die Umnutzung vorhandener Bestandsstrukturen. Entlang der Landesstraße bilden die geplanten Quartiersstrukturen ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild und fungieren zugleich als Lärmschutz zur L 1083 (Giengener Straße). Zusätzlich können weitere schallschutztechnische Maßnahmen an den Gebäudeaußenfassaden vorgesehen werden um einen umfassenden Lärmschutz für die jeweiligen Gebäude zu gewährleisten. Dadurch entstehen geschützte halböffentliche und private Freiräume in den Innenhöfen, die auf den

möglichen Tiefgaragendächern angeordnet sind. Dank der besonderen topografischen Gegebenheiten lassen sich die Tiefgaragen optimal in das Gesamtkonzept integrieren und sorgen gleichzeitig für eine Lückenlose Erschließung aller Gebäude.

Im südlichen Bereich, in Richtung des Waldrands, lockern sich die Gebäudestrukturen auf und werden als Solitäre angeordnet. Dies schafft visuelle Durchlässigkeit, fördert Luftzirkulation und ermöglicht abwechslungsreiche Blickbeziehungen. Die Gebäude gruppieren sich um kleinere Platzsituationen, die neben der Erschließungsfunktion auch Begegnungsorte, Spielbereiche und Freiräume bieten.

Zur wirtschaftlichen Umsetzung des Quartiers ist eine modulare Bauweise vorgesehen, bei der wiederkehrende Gebäudetypen flexibel im Areal verteilt werden. Das ehemalige Voith-Ausbildungszentrum wird dabei zum zentralen Identifikationspunkt und zur "neuen Mitte" der städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwicklung. Es wird für öffentliche Nutzungen vorgesehen, darunter beispielsweise eine Kita mit großzügigem, grünem Garten, ein Treffpunkt oder Veranstaltungsort sowie weitere, mögliche kulturelle und soziale Einrichtungen. Das Bestandsgebäude markiert den nördlichen Ausgangspunkt des "Platzes der Sinne", eines lebendigen Treffpunkts mit Sitzmöglichkeiten und neuen Baumstandorten.

Neue Gebäude im Osten und Westen rahmen den Platz und tragen zu seiner urbanen Gestaltung bei. Der Platz erstreckt sich visuell über die Landesstraße hinweg bis zu einem siebengeschossigen Solitärbau im Süden, in dem ein Mobilitätszentrum entstehen könnte – ergänzt durch eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit einer beidseitigen Bushaltestelle und überdachtem Wartebereich.

Innerhalb der nord-süd-orientierten Quartiersstrukturen und der modularen Gebäudetypologien entstehen Räume für Wohnungen unterschiedlicher Größen für vielfältige Wohnbedarfe. Die privaten Gartenflächen gruppieren sich um gemeinschaftliche, halböffentliche Höfe, während die südlichen Gebäude großzügige Grünflächen in direkter Waldnähe erhalten.

Der Stellplatzbedarf wird überwiegend durch Tiefgaragen in den Hanggeschossen gedeckt, die barrierefrei über die Erschließungselemente an die Gebäude angebunden sind. Optional ist zentral an der Giengener Straße eine Quartiersgarage denkbar, die Synergien zu den möglichen, öffentlichen Nutzungen schaffen kann. Zusätzlich entstehen öffentliche Stellplätze (insb. Car-Sharing) entlang der Erschließungsstraßen, Plätze und Freiflächen, um eine ausgewogene Verkehrsstruktur im Quartier sicherzustellen.

### **5.3 Innere Verkehrserschließung**

Das Gebiet wird von der Giengener Straße aus im Süden über eine neue interne Ringstraße mit begleitenden Baumreihen erschlossen, die auf Höhe der bestehenden Brücke wieder auf die Giengener Straße geführt wird. Der nördliche Bereich ist über die neue Platzfläche oder alternativ über die bestehende Brücke an die Giengener Straße angebunden. Auf Höhe des ehemaligen Voith-Ausbildungszentrums führt von dieser Platzfläche eine neue Erschließungsstraße in Richtung Osten bis zu einer Wendepattform, wobei hier die Möglichkeit besteht, falls erforderlich, den Ringchluss in Richtung Osten an die Waldstraße / Lebenshilfe anzubinden.

Alle neuen Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte, flächenschonende Straßenräume mit Aufenthaltscharakter geplant. Dies unterstützt den gewünschten, qualitätvollen Charakter des Quartiers.

Die Quartiersmitte bildet einen zentral gelegenen, wichtigen Aufenthalts- und Begegnungsort für beide Bereiche. Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung definierte Bereich "Platz" ist zwar überfahrbar, jedoch durch seine Gestaltung und planungsrechtliche Festsetzung verkehrsberuhigt, sodass sich alle Verkehrsteilnehmer auf Augenhöhe begegnen und gleichberechtigt sind. Er unterstreicht seine Funktion als kleines Zentrum mit erhöhter Aufenthaltsqualität und belebender Öffentlichkeitswirkung. Am Platz sind auch die Erdgeschosszonen mit zusätzlichen Nutzungen angesiedelt, die diesen durch ihre städtebauliche Ausprägung beleben. Die ausgewiesenen Parkplätze, für Car-Sharing und mobilitätseingeschränkte Personen, sollen diesen Funktionen dienen.

#### **5.4 Fuß- und Radwege**

Das Fuß- und Radwegenetz des Quartiers wird unter Einbeziehung bestehender Wege erweitert und ergänzt. Entlang der Giengener Straße wird zukünftig sowohl auf der nördlichen als auch auf der südlichen Seite eine durchgängige Führung für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht. Zusätzlich sind ergänzende Wegeverbindungen geplant, die über Gehrechte an das bestehende Wegenetz im angrenzenden Wald anschließen können. Innerhalb der Grünflächen entsteht ein durchgängiges Fußwegenetz, das eine hohe Aufenthaltsqualität und gute Erreichbarkeit gewährleistet. Ein zentrales Ziel ist zudem die Errichtung einer neuen Brücke über den Haintalgraben, um direkte und komfortable Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen und so diese nachhaltige Mobilitätsform gezielt zu fördern.

#### **5.5 Ver- und Entsorgung**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen, angrenzenden Straßenräumen der Giengener Straße vorhanden. Neue Leitungen können mit den neuen Wohnstraßen angelegt werden. Bestehende Leitungsführungen werden berücksichtigt.

Für das Gebiet sind Standorte für TRAFÖ -Stationen für die örtlichen Stadtwerke vorgesehen.

### **6. Fachplanungen und Gutachten**

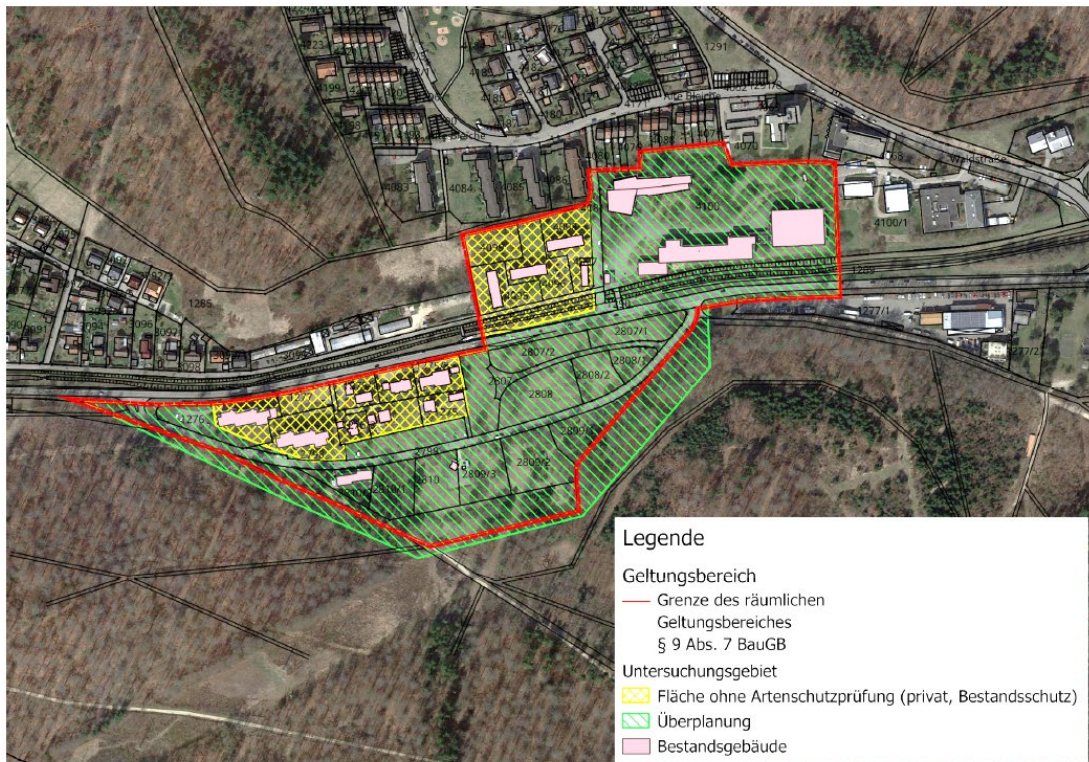
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet geprüft, ob die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs mit den vorhandenen umgebenden Nutzungen verträglich ist. Dazu wurden Fachgutachter beauftragt, um die speziellen fachlichen Aspekte wie Artenschutz, Schall, Baugrund und Starkregenereignisse zu prüfen. Die erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese Gutachten wird verwiesen.



## 6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurde für das Gebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Inhaltlich wird explizit auf das aktuelle Gutachten zum Artenschutz verwiesen:

Auszug des Gutachtens: „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „Neues Wohnen im Haintal“ in Heidenheim an der Brenz – raichle-ecology, 7.4.2025:



**Abbildung 1:** Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).

*„In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde untersucht, ob für die 2021 nachgewiesenen streng geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie sowie alle Europäischen Vogelarten) die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens ausgelöst werden könnten. Die Konfliktanalyse ergab hierbei, dass die Verbotstatbestände ohne die Umsetzung von Maßnahmen eintreten. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität entwickelt und benannt, bei deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht weiter erfüllt werden. Des Weiteren werden durch die Maßnahmenkonzeption auch Arten mitberücksichtigt, die nur „besonders geschützt“ sind. Zu nennen sind hierbei unter anderem Waldameisen, weitere Reptilienarten, Spanische Flagge, Wildbienen und Totholzkäfer. Das Vorhaben bzw. die Planung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht bei Umsetzung der genannten Maßnahmen zulässig.“ (Gutachterliches Fazit, SAP, S. 57)*

## 6.2 Lärmimmissionsprognose

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und der Festlegung von Gebietsausweisungen, wurde untersucht, welche Schallimmissionen auf die geplanten Nutzungen im

Plangebiet einwirken und welche Vorkehrungen zu treffen sind. Inhaltlich wird explizit auf das aktuelle Gutachten zum Lärmschutz verwiesen:

Auszug/Zusammenfassung des Gutachtens: „Schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der Kling Consult GmbH Krumbach (Projekt-Nr. 2429-405-KCK) vom 7. August 2025 zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen“

*Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der Kling Consult GmbH Krumbach (Projekt-Nr. 2429-405-KCK) vom 7. August 2025 zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.*

*Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die geplanten schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt worden.*

*Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von ermittelten Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb von Teilbereichen des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.*

*Bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 ist im Bebauungsplan eine Orientierung von Schlafräumen an die von der Landesstraße 1083 abgewandten Fassaden festgesetzt. Zusätzlich sind hinsichtlich der Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005 passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Bereiche dimensioniert. Zusätzlich sind bei Überschreitung der Orientierungswerte besondere Anforderungen an eine Belüftung von Schlafräumen bestimmt.*

*Durch diese Festsetzungen sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. z. T. der Grenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt.*

## **7. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs für den Planungsbereich „Haintal / Hardtwald“ wird das Gebiet in Teilen als Allgemeines Wohngebiet und als Urbanes Gebiet ausgewiesen.

Mit diesen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung geschaffen. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen in den bestehenden Gebäuden werden durch die getroffenen Festsetzungen gesichert. Dem ehemaligen Voith-Ausbildungszentrum soll durch eine gezielte Umnutzung eine belebende Funktion für den umgebenden Platzbereich zugeführt werden.

#### **WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**

Dem städtebaulichen Entwurf folgend, werden überwiegende Flächen des Bereiches als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die allgemeinen Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen und sollen so der hohen Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnangeboten auf dem Wohnungsmarkt nachkommen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, um die überwiegende Wohnnutzung im WA zu gewährleisten. Diese Nutzungen sollen im urbanen Gebiet gebündelt werden.

Um die gewünschte städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Plangebietes umsetzen zu können werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung im Sinne des §4a (3) Nr.2 BauNVO ausgeschlossen.

#### **MU - Urbanes Gebiet (§6a BauNVO)**

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Flächen angrenzend zur geplanten, zentralen Mitte des neuen Gebietes als Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a der BauNVO ausgewiesen, um eine verdichtete, gemischte und zukunftsorientierte Stadtstruktur zu schaffen, die den Anforderungen einer modernen urbanen Entwicklung gerecht wird. So kann das zu Grunde liegende, Städtebauliche Konzept für das Gebiet Haintal / Hardtwald bestmöglich umgesetzt werden.

Die sozialen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen sollen das Prinzip der Stadt der kurzen Wege stärken und dem Quartier ein lebendiges Erscheinungsbild geben.

Die Ausweisung als Urbanes Gebiet ermöglicht eine hohe bauliche Ausnutzung der Flächen und trägt zur effizienten Nutzung von Ressourcen bei, ohne eine verbindliche Festlegung auf ein bestimmtes Verhältnis der Nutzungsmischung. Höhere Gebäudehöhen, ein differenziertes Nutzungsspektrum und die Integration von Gewerbe, Wohn- und Dienstleistungsflächen sollen dazu beitragen, das Gebiet optimal

auszuschöpfen und gleichzeitig eine hohe **Lebensqualität** für die Anwohner zu gewährleisten.

Um den raumordnerischen Grundsätzen und Zielen zur Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen entgegenzuwirken und zur Wahrung der zentralen Versorgungsfunktion wird der großflächige Einzelhandel in diesem Bereich ausgeschlossen. Die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben ohne zentrenrelevantes Kernsortiment erfolgt nur ausnahmsweise, um den dynamischen Bedürfnissen des Gebiets gerecht zu werden, ohne die strukturprägende Funktion der zentralen Versorgungsbereiche zu gefährden. Hierdurch wird die Vielfalt der städtebaulichen Nutzung im Gebiet unterstützt und die Versorgungsvielfalt gewährleistet.

Die Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ohne zentrenrelevantes Sortiment ermöglicht es, flexibel auf die sich verändernden Markt- und Bedarfssituationen zu reagieren. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen wird nur gewährt, wenn sie dem lokalen Bedarf entsprechen und keine negativen Auswirkungen auf die verfügbaren Flächen und die Verkehrsinfrastruktur des Quartiers haben.

Geplant ist, dass die gewünschte Quantifizierung und Mischung der unterschiedlichen Nutzungen über alle MU-Gebiete definiert wird und nicht in den jeweils einzelnen MU Gebieten umgesetzt werden muss. Da zum Zeitpunkt der Planung jedoch noch nicht genau feststeht, welche Nutzungsart wo angesiedelt werden kann und diesbezüglich eine Flexibilität eingeräumt werden soll, kann in einzelnen Gebäuden auch jeweils nur eine Nutzungsart zugelassen werden.

Um die gewünschte städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Plangebietes umsetzen zu können werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sowie Anlagen für gewerbliche Fremdwerbung im Sinne des §4a (3) Nr.2 BauNVO ausgeschlossen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes bedingt, dass nicht für alle Grundstücke im Plangebiet gleiche Ausnutzungsmöglichkeiten gegeben sind. Dem entsprechend wird im Bebauungsplan eine differenzierte Maßfestsetzung (§16 Abs.5 BauNVO) vorgenommen.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die festgesetzten Werte für die jeweilige Ausnutzung der Baugebiete sind so gewählt, um an diesem Standort verdichtetes Wohnen bzw. Wohnen im Zusammenspiel mit kulturellen, sozialen und gewerblichen Nutzungen innerhalb der gewünschten städtebaulichen Gestalt zu ermöglichen und die städtebaulichen Ziele der Stadt Heidenheim umzusetzen und zugleich auf die spezifischen Gegebenheiten vor Ort einzugehen. Dazu wurden bereits im Wettbewerb verschiedene Bebauungsalternativen für das Grundstück untersucht, im Laufe der Zeit weiterentwickelt, und die vorliegende

Variante als Grundlage für den Bebauungsplan ausgewählt. Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung im MU-Gebiet ist es, eine flexible, anpassungsfähige und gleichzeitig qualitativ hochwertige städtische Struktur zu schaffen.

Daraus resultiert eine Unterschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Diese ist im Falle des vorliegenden Planungsgebiet gerechtfertigt und planungsrechtlich erforderlich. Die Orientierungswerte werden aufgrund der lokalen Gegebenheiten (der Flächengröße, der Topographie, der geplanten Infrastruktur oder der Nachbarschaftsnutzung) leicht unterschritten. Die Ausweisung als Urbanes Gebiet bietet Spielräume für die differenzierte Ausnutzung von Flächen, die eine hohe Funktionalität auch bei einer geringeren Dichte oder Nutzungsmischung ermöglichen.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse ist sowohl auf das städtebauliche Konzept, als auch an die angrenzende Baustruktur bzw. den Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum und neuen Charakter des Gebietes als Auftakt / Ortseingang angepasst. Durch diese Festsetzung kann – in Zusammenarbeit mit der maximalen Gebäudehöhe – eine verdichtete Bebauung im städtischen Kontext geschaffen werden. Die überwiegend als Geschosswohnungsbauten geplanten Gebäude bilden entweder klare Kubaturen aus oder lassen durch Rücksprünge des obersten Geschosses Staffelgeschosse zu. Vereinzelt sind die Gebäude mit geneigten Dächern festgesetzt, um einen stimmigen Übergang zum Bestand zu gewährleisten.

Die Nichtberücksichtigung von Garagengeschossen innerhalb sonstiger Gebäude bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 21a BauNVO trägt insbesondere der ausgeprägten Hanglage der Baufelder im Plangebiet Rechnung. Aufgrund der topographischen Situation sind Garagen- und Erschließungsebenen häufig teilweise oder vollständig in das Gelände eingebunden und treten städtebaulich nicht als zusätzliches Geschoss in Erscheinung. Die Regelung ermöglicht eine funktional und topographisch sinnvolle Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie der Erschließung, ohne dass sich die zulässige Gebäudehöhe oder die städtebauliche Wirkung der Baukörper erhöht, auch wenn diese Geschosse nach landesrechtlichen Vorschriften als Vollgeschosse gelten könnten.

### **Höhe der baulichen Anlagen (max HbA)**

Die Festlegung der Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) sorgt für die Erreichung des angestrebten Gebietscharakters sowie der gewünschten Dimension der Bebauung. Die Festlegung der Höhe in m ü. NHN bietet zudem Rechtssicherheit, da deren Höhenlage vermessungstechnisch eindeutig bestimmt und dauerhaft festgelegt ist.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden abhängig von ihrer Dachform entweder als maximale Gebäudehöhen (max. HbA = max. Höhe baulicher Anlagen, gemessen an der Oberkante der Attika) oder als maximale Traufhöhen (max TH) in Kombination mit der Dachneigung und der Hauptfirstrichtung festgesetzt. Ergänzend dazu definiert die maximale Zahl der Vollgeschosse eine mögliche, maximale Gebäudehülle für die jeweiligen Baufenster, in dessen „Hülle“ sich das Gebäude eingliedern muss. So kann sichergestellt werden, dass sich die Gebäude, insbesondere im Übergangsbereich

zum Bestand, in die Strukturen eingliedern und ein gewolltes, städtebauliches Gesamtbild im neuen Quartier generieren.

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten wurden getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Insgesamt entspricht das Maß der baulichen Nutzung den städtebaulichen Zielen der jeweiligen Baugebiete und wird damit den heutigen Anforderungen an eine flächensparsame und zugleich dichte, städtebauliche Entwicklung gerecht.

### **7.3 Bauweise**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird im Geltungsbereich eine offene sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Gebäude mit einer Gebäudelänge von unter 50 m werden in einer offenen Bauweise (gemäß §22 Abs. 2 BauGB) erstellt, um den Charakter und die Körnung der umgebenden, bestehenden Bebauung in angrenzender Nachbarschaft mit aufzunehmen und zu berücksichtigen.

Ab einer Gebäudelänge von 50 m handelt es sich um eine abweichende Bauweise (gemäß §22 Abs. 4 BauGB). Aus Gründen der aktiven Lärmschutzbebauung ist eine solche Riegelbebauung für die Entstehung ruhiger Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität an den betreffenden Bereichen im Urbanen Gebiet wünschenswert.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster richten sich nach dem städtebaulichen Entwurf und berücksichtigen durch die geplanten Größenverhältnisse auch den Gebäudebestand im Gebiet. Durch die Festlegung von Baugrenzen wird sichergestellt, dass sich bauliche Anlagen lediglich in bestimmten Grundstücksbereichen entwickeln können.

Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu max. 2,00 m überschreiten, um durch das mögliche Vor- und Zurückspringen von Gebäudeauskragungen mit Aufenthaltscharakter ein abwechslungsreiches, kommunikatives Erscheinungsbild im Straßenraum zu erzeugen. Es trägt zu einem spannenden Quartiererlebnis bei, fügt sich ins Gesamtbild der gebauten Umgebung ein und fördert die Kommunikation innerhalb des Quartiers.

Sonstige Bauteile und Vorbauten sind von den Überschreitungsmöglichkeiten ausgenommen, da diese nicht zur Steigerung des Quartiererlebnisses beitragen.

### **7.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festlegung der Haupt-Firstrichtungen für die geplanten Mansard- und Satteldächer dient dazu, ein harmonisches und charakteristisches städtebauliches Erscheinungsbild im Quartier zu schaffen. Durch die gezielte Kombination und den Wechsel zwischen diesen Dachformen und den Solitargebäuden mit Flachdach wird ein ansprechendes und modernes Gesamtbild erzeugt, das das Gebiet von anderen Neubaugebieten abhebt und ihm eine besondere Identität verleiht.

## **7.6 Stellplätze und Garagen**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen und dazugehörige Bauteile sind darüber hinaus nur in den dafür vorgesehenen Flächen für Tiefgaragen zulässig. Der ruhende Verkehr soll das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigen und im Hinblick auf ein autoarmes Quartiersgeschehen eine untergeordnete Rolle einnehmen.

## **7.7 Nebenanlagen**

Nebenanlagen, bei denen es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen, um die städtebauliche Konzeption umzusetzen und die Anordnung der Hauptgebäude bezüglich eines gut lesbaren Stadtbilds nicht zu beeinträchtigen. Zudem sollen in den nicht bebauten Grundstücksteilen attraktive Freiflächen entstehen, was zur Qualitätssteigerung des gesamten Quartiers beiträgt. Die Gartenbereiche sollen nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden, um ein ruhiges und grünes Erscheinungsbild zu erhalten.

## **7.8 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf festgesetzt, die Lage öffentlicher Parkplätze wird definiert und die Höhenlage der Erschließungsstraßen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt, um die Aufenthaltsqualität und die gegenseitige Achtsamkeit unter allen Verkehrsteilnehmern zu steigern.

## **7.9 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Aus verkehrstechnischen und nutzungstechnischen Gründen werden die Bereiche festgesetzt, in denen von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu den privaten Tiefgaragen zu- und abgefahren werden darf. Die Bereiche ohne Zufahrten sind so gewählt, dass die Quartiersinnenbereiche von zusätzlichem Zu- und Abfahrtsverkehr frei gehalten werden um die Aufenthaltsqualität im Inneren des neuen Gebietes zu stärken.

## **7.10 Versorgungsflächen**

Zur Versorgung des Gebietes sind Standorte für Trafostationen im Gebiet vorgesehen. Da zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht feststeht in welchem Umfang diese benötigt werden, sind zusätzlich Erweiterungsoptionen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

*Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Leitung der Netze BW. Innerhalb des Schutzstreifens bzw. der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Jegliche Nutzungsänderungen im Schutzstreifen sind mit der Netze BW abzustimmen, um sicherzustellen, dass die erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.*



*Eine Leitungsauskunft kann unter <http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft> eingeholt werden, um evtl. vorhandene Kabel- und Rohrleitungen der Netze BW zu berücksichtigen.*

## **7.11 Grünflächen**

Die Festsetzungen zur Begrünung der öffentlichen Grünflächen G1 und G2 leisten einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen und gestalterischen Qualität des Plangebiets. Ziel ist die Schaffung strukturierter, dauerhaft wirksamer Grünräume, die sowohl klimatische Funktionen erfüllen, der Biodiversität dienen als auch das Ortsbild prägen.

In G1 und G2 wird durch die Pflanzung hochstämmiger, kleinkroniger, einheimischer Laubbäume eine dauerhafte Gehölzstruktur etabliert, die Schatten spendet, das Mikroklima verbessert und Lebensräume für Kleintiere und Insekten bietet. Die Festlegung von Mindestabständen zu Wegen und zwischen den Bäumen gewährleistet eine gesunde Entwicklung der Gehölze.

Die Gestaltung des Unterwuchses trägt zur Differenzierung und ökologischen Aufwertung der Flächen bei: Während in G1 ein Zierrasen vorgesehen ist, wird G2 durch eine artenreiche Blumenwiese mit Kräuter- und Grasmischungen naturnah ergänzt. Diese Vegetationsformen fördern die Biodiversität und erhöhen die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die dauerhafte Pflege und Erhaltung der Bäume und Unterpflanzungen ist verbindlich festgesetzt und sichert die langfristige Wirksamkeit der Maßnahme. Gleichzeitig dienen die beiden Grünflächen durch ihre muldenartige Gestalt der Regenwasserbewirtschaftung.

Die genannten Festsetzungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen, des Grünordnungsplans sowie des Umweltberichts und bilden die Grundlage für eine funktionale, gestalterisch hochwertige und ökologisch wirksame Begrünung der öffentlichen Grünflächen.

## **7.12 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen und Gebiete, in denen bei der Einrichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen**

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzbereiches „Fassungen im Brenztal“ mehrerer Kommunen (LUBW – Nummer: 135-001).

Der Haintalgraben ist ein Gewässer II. Ordnung, das wesentlich zur Entwässerung des Plangebiets und zur Bewältigung von Starkregenereignissen beiträgt.

Die Festsetzung dient der Erhaltung und Entwicklung seiner Funktionsfähigkeit, dem Schutz angrenzender Grundstücke vor Überflutung und der ökologischen Aufwertung im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie. Die Gewässerrandstreifenregelung nach § 38 WHG bleibt unberührt.



Aus dem vorliegenden Versickerungsgutachten ergeben sich positive Ergebnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen kann über die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen schadlos versickert werden. Für private Grundstücke gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Hierdurch wird eine ortsnahe Regenwasserbewirtschaftung sichergestellt und eine zusätzliche Belastung des Kanalnetzes vermieden.

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

Die Maßnahmenflächen M1 bis M3 dienen der landschaftlichen Eingrünung und ökologischen Aufwertung des Plangebiets. Durch die Anlage dreireihiger, freiwachsender Feldhecken aus dem vorhandenen Waldbestand entstehen strukturreiche Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Die fachgerechte Pflege der Hecken sichert die ökologische Funktion langfristig. Ergänzend werden 1,5 m breite Blühstreifen mit autochthonem Saatgut sowie artenreiche Schmetterlingswiesen angelegt. Diese extensiv gepflegten Flächen fördern die Biodiversität und stärken die Biotopvernetzung im Gebiet.

Zur Sicherstellung des gesetzlichen Artenschutzes und zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung des Vorhabens umfassende Schutzmaßnahmen erforderlich. Rodungen und Baufeldräumungen dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), um Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zu schonen. Ergänzend sind technische, zeitliche und räumliche Maßnahmen wie Reptilienschutzzäune, Umsiedlungen, Lichtreduzierung und Tabuzonen.

Es werden gezielt Maßnahmen umgesetzt, um Lebensräume geschützter Arten zu sichern und zu ersetzen. Neben der zeitlich begrenzten Rodung erfolgt die Bergung und Wiederverwendung von Habitatstrukturen wie Baumhöhlen, Totholz und Nisthilfen (CEF-1) in den Ausgleichsflächen. Zudem werden Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse geschaffen (CEF-2), gestufte Waldränder und Hochstaudensäume angelegt (CEF-3), sowie spezielle Lebensräume für Fitis, Zauneidechse und Haselmaus angelegt (CEF-4 bis CEF-8). Die Maßnahmen orientieren sich an den artspezifischen Anforderungen und werden durch eine ökologische Baubegleitung fachlich begleitet. So wird sichergestellt, dass keine erheblichen Störungen, Verletzungen oder Tötungen streng geschützter Tierarten erfolgen und die naturschutzrechtlichen Anforderungen vollumfänglich erfüllt sind.

Der Mutterboden ist als wertvoller Träger natürlicher Bodenfunktionen gemäß § 202 BauGB zu schützen. Bei Bauarbeiten ist er in nutzbarem Zustand zu erhalten und möglichst auf dem Grundstück wiederzuverwenden. Überschüssiger oder ungeeigneter Erdaushub ist vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen, bevor eine Deponierung erfolgt. Die Verwendung unbelasteten Bodenmaterials auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung der zuständigen Fachbehörde. Die Festsetzungen dienen dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, der Schonung wertvoller Ressourcen und der Sicherstellung einer umweltgerechten Bauabwicklung. Sie tragen

dazu bei, langfristige Schäden an Boden und Landschaft zu vermeiden und die ökologische Qualität des Bauumfelds zu sichern.

#### **7.14 Mit Geh- Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Die festgelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleisten die allgemeine Zugänglichkeit sowie die notwendige Erreichbarkeit für die Leitungsträger an den relevanten Standorten, sowohl auf privatem als auch auf öffentlichem Grund. Diese Regelungen sind entscheidend, um eine reibungslose Nutzung und Instandhaltung der Infrastruktur zu ermöglichen und die Bedürfnisse aller Nutzer zu berücksichtigen.

#### **7.15 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben**

Das Plangebiet wird von Schallimmissionen durch den Straßenverkehr beeinträchtigt. Für das Gebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse aus dieser Untersuchung sind Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan und ermöglichen die Umsetzung der gewünschten, städtebaulichen Zielvorstellungen für die Entwicklung dieser Fläche.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Realisierung eines Bebauungsplanes, bei dem schützenswerte Nutzungen unmittelbar an die Landesstraße 1083 (Giengener Straße) her-anrücken, wobei eine Realisierung von Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg aufgrund von Geh- und Radwegen sowie bestehenden und geplanten Erschließungen auf beiden Seiten der Straße entsprechend eingeschränkt ist. Es ist anzumerken, dass aktive Abschrirmeinrichtungen für höher gelegene Stockwerke von nah am Verkehrsweg stehenden Gebäuden oder für zu weit von einer Lärmschutzeinrichtung entfernte Gebäude keine effektive Abschirmwirkung haben, insbesondere wenn das Plangebiet beidseits der Straße ansteigt.

Aufgrund der eingeschränkten räumlichen Verhältnisse, der Kosten-/Nutzen-Relation sowie der mangelnden Integration in das Orts-/Stadtbild wird eine aktive Lärmschutzeinrichtung entlang der Giengener Straße als unverhältnismäßig eingestuft. Deshalb erfolgt vorliegend ausschließlich eine Einstufung in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 mit entsprechend vorzusehenden passiven Schallschutzmaßnahmen.

Es ist anzumerken, dass Anforderungen bis einschließlich Lärmpegelbereich II noch keine „echten“ Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen. Diese Anforderungen werden bereits von der heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Verglasung bei ansonsten üblicher Massivbauweise und üblichen Fensterflächenanteilen von ca. 30 % erfüllt. Die Lärmpegelbereiche I und II sind aufgrund dessen im Gegensatz zu den Lärmpegelbereichen III und höher nicht relevant. In Abhängigkeit von den ermittelten Lärmpegelbereichen ergeben sich im anschließenden bauaufsichtlichen

Verfahren die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der geplanten Gebäude.

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Be- und Entlüftung von schutzbedürftigen Räumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Um im Bebauungsplangebiet gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) ausschließlich an die Fassaden zu orientieren sind, an denen die gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005 zur Nachtzeit z. B. auf-grund von Eigenabschirmung eingehalten werden.

Ist eine Orientierung dieser Räume nicht möglich, ist der Schallschutz für schutzbedürftige Räume über andere technische Maßnahmen, z. B. den Einbau von Schalldämmlüfter, zentralen Belüftungseinrichtungen, Wintergartenvorbau oder z. B. Festverglasung vor den Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume zu gewährleisten. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 und Gewährleistung einer dauerhaften angemessenen Belüftung sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

Um die Anhaltswerte für Innenschallpegel der verschiedenen Raumarten gemäß VDI 2719 einzuhalten und dadurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden zu gewährleisten, sind die geplanten Gebäude mit ihren entsprechenden Nutzungen hinsichtlich der Schalldämm-Maße der Gebäudeaußenbauteile (Wände, Türen, Fenster) derart zu errichten, dass die jeweiligen erforderlichen Innenschallpegel eingehalten werden.

Durch die Mindestanforderungen an die Schalldämm-Maße von Fassaden (Wand und Fenster) und der Belüftung von besonders ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) wird sichergestellt, dass zumindest innerhalb der Innenräume die entsprechenden Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 für Wohn- bzw. Schlafräume von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) sowie für Kommunikations- und Arbeitsräume von 35 bis 45 dB(A) eingehalten werden können.

Zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Lärmschutzmaßnahmen in passiver Form im Bebauungsplan festzusetzen.

Bei Verwirklichung dieser Maßnahmen kann trotz Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB gewahrt werden.

## **7.16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Die Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen und Erhaltung von Bäumen gewährleisten eine nachhaltige Entwicklung des Plangebiets, die sowohl ökologische Qualität als auch gestalterische Vielfalt und Klimaanpassung vereint. Durch die gezielte Begrünung privater und öffentlicher Flächen wird eine dauerhafte Durchgrünung erreicht, die sowohl funktionale als auch naturschutzfachliche Ziele verfolgt.

Auf den privaten Grundstücksflächen (PFG2, PFG3) wird durch die verpflichtende Pflanzung einheimischer Laub- und Obstbäume je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Grundstruktur aus Gehölzen geschaffen, die das Mikroklima verbessert und Lebensräume für Vögel und Insekten bietet. Die extensive Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragendecken (PFG2) trägt zur Regenwasserrückhaltung, Wärmedämmung und ökologischen Aufwertung versiegelter Flächen bei. Innenhöfe (PFG3) sind flächendeckend mit mehrjährigen Pflanzen zu gestalten, wobei mindestens 50 % der Fläche als durchwurzelbare Vegetationsfläche auszuführen sind. Diese Maßnahmen fördern die Versickerung und schaffen grüne Rückzugsräume im urbanen Raum.

Im Bereich des Verkehrsgrüns (V1-V8) sowie der öffentlichen Grünflächen (G1, G2) sind insgesamt 48 hochstämmige, kleinkronige bzw. großkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (PFG1). Die Festlegung von Mindestabständen zu Wegen und zwischen den Bäumen gewährleistet eine langfristige Entwicklung und schützt die Gehölze vor mechanischen Schäden. Der Unterwuchs wird je nach Standort als Zierrasen, Ruderalvegetation oder artenreiche Blumenwiese angelegt, wodurch zusätzliche Lebensräume für Insekten und Kleintiere entstehen und die gestalterische Vielfalt erhöht wird.

Die Pflanzbindungen für Einzelbäume (PFB1) sichern den Erhalt prägender Gehölzstrukturen und Lebensräume im Gebiet.

Mit dem Baugesuch sind entsprechende Planunterlagen zur Gestaltung der Außenanlagen vorzulegen, die die Einhaltung der grünordnerischen Vorgaben dokumentieren. Die Festsetzungen zur Grünordnung sind integraler Bestandteil des Bebauungsplans und werden durch den Grünordnungsplan, die textlichen Festsetzungen sowie den Umweltbericht konkretisiert. Sie bilden die Grundlage für eine zukunftsfähige, naturverträgliche und gestalterisch hochwertige Bebauung.

#### **7.17 Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

Die vorübergehende Nutzung der ST2-Flächen im WA1 als Stellplätze dient der temporären Kompensation bis zur Fertigstellung einer möglichen Tiefgarage.

Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung wird anschließend eine qualitätsvolle, begrünte Innenhofgestaltung festgesetzt, die zur Durchgrünung und zum Mikroklima beiträgt.

## **8. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne aber die individuelle Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken.

### **8.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **Dächer**

Durch die Bestimmungen zur Dachgestaltung soll eine ansprechende Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden, die insbesondere an den Gebietsrändern einen Übergang zu den bestehenden Gebäuden ermöglicht. Die Festsetzung berücksichtigt die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarschaftlichen Belange. Darüber hinaus soll das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild gesichert werden und zu einem einheitlichen Gesamteindruck beitragen. Um eine Verunreinigung des abgeleiteten Niederschlagswassers auszuschließen, sind Oberflächen, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, nicht zulässig.

#### **Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern**

Die Festsetzungen zu den Gebäuden mit Satteldächern sollen zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung der Satteldachgebäude beitragen. Die Gebäude mit Satteldächern spielen insbesondere bei der Funktion des harmonischen Übergangs und eines abwechslungsreichen Stadtquartiers eine Rolle. Dabei ist es wichtig, für eine ansprechende Gestaltung der geeigneten Dachflächen zu sorgen.

### **8.2 Fassadengestaltung**

Die Festsetzungen zu den Fassaden sollen zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung mit ökologisch-nachhaltigem Mehrwert für das gesamte Gebiet führen, so dass ein ansprechender Gesamteindruck entsteht. Fassadenbegrünungen haben eine positive Auswirkung auf das Stadtklima durch Verschattung, Verdunstung und Erhöhung der Schadstoffabsorption. Zudem bieten sie Lebensräume für Tiere. Daher sind sie im gesamten Gebiet an geeigneten Stellen zulässig und auch gewünscht.

### **8.3 Werbeanlagen und Automaten**

Durch Festsetzungen zu Werbeanlagen werden stadtgestalterisch ungewollte Auswirkungen vermieden. Die Werbeanlagen sollen weder das einzelne Gebäude noch das gesamte Straßenbild dominieren. Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen entsprechen den für die Innenstadt geltenden Regelungen.

### **8.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Bei den nicht öffentlichen Grünflächen handelt es sich vor allem um die privaten Grünflächen in den einzelnen Wohnhöfen. Diese Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pfg 6 - Bepflanzung der Innenhöfe zu

bepflanzen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung mit Bäumen ist pro angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens einen Baum zu pflanzen.

Zur Sicherstellung der Begrünung sind unterirdische Gebäudeteile (v.a. Tiefgaragen) mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen. Für ausreichende Wachstumsbedingungen ist bei Bäumen eine erhöhte Erdüberdeckung von 1,00 m vorgeschrieben.

## **8.5 Einfriedungen und Stützmauern**

### **Einfriedigungen, Geländegestaltung und Stützmauern**

Ziel des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes ist ein qualitätvolles und offenes Erscheinungsbild. Die **Freibereiche** sollen daher gärtnerisch angelegt und gepflegt werden.

Grenzhecken, Einfriedungen und Stützmauern sind ein praktisches Instrument zur klaren Abgrenzung von privaten Räumen. Da undurchlässige Einfriedungen zu einem Gesamtbild mit abweisendem Charakter führen und ein offener Charakter angestrebt wird, wurden detaillierte Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung getroffen. Aufgrund der Topographie sind Abfangungen des Geländes möglich.

### **Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan**

Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan stellt sicher, dass die für die jeweiligen Grundstücke geltenden grünordnerischen Festsetzungen eingehalten werden. Es müssen Aussagen zu den umwelt-, wasser- und naturschutzrechtlichen Aspekten getroffen werden.

Durch den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan wird sichergestellt, dass hochwertige, langfristig stabile und ökologisch wertvolle Freiflächen entstehen.

## **8.6 Stellplatzverpflichtung**

Die Festsetzung zur Stellplatzverpflichtung von 1,0 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Autos) pro Wohneinheit ermöglicht durch die Unterbringung der Stellplätze in Quartierstiefgaragen ein nahezu autofreies Quartier.

## **8.7 Geländeänderungen**

Geländemodellierungen sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände bzw. zur Gestaltung des Übergangs zu Nachbargrundstücken zulässig. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

## 9. Flächenbilanz

Das Areal hat eine Größe von ca. 8,2 ha. Das Bebauungskonzept geht von folgenden Flächenverteilungen aus:

WA-Flächen	ca. 42.720 qm (ca. 52 %)
MU-Flächen	ca. 12.460 qm (ca. 15 %)
Öffentliche Grünflächen	ca. 14.170 qm (ca. 17 %)
Verkehrsfläche	ca. 12.770 qm (ca. 16 %)
- Davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 1.700 qm
<hr/>	
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 82.110 qm (100 %)

## 10. Bodenordnung

Ein Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Heidenheim. Bodenordnerische Maßnahmen werden erforderlich.

Heidenheim, den 13.10.2025