Heidenheim
an der Brenz
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt

Stadt Heidenheim an der Brenz
Baubereichsplan 05.00

Begründung

Stand: 18.12.2024

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum

Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“ sowie partielle Flächennutzungsplanänderung Nr. 12

Inhaltsverzeichnis

Übersichtslageplan 6
Teil A Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) 7
1. Standort 7
1.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung des Plangebiets 7
1.2 Topografie 7
2. Derzeitige Situation 7
2.1 Ausgangssituation in Plangebiet und angrenzendem Umfeld 7
2.2 Rechts- und Eigentumsverhältnisse, Eigentümerstruktur 7
2.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung 8
3. Erfordernis der Planung 8
3.2 Standortbegründung / Alternativenprüfung 9
4. Einordnung in übergeordnete Planungen 10
4.1 Regional- und Landesplanung 10
4.1.1 Regionalplan 2035 und Zielabweichungsverfahren Regionalplan 2010 13
4.2 Erfordernis und Ziel der FNP-Änderung Nr. 12 im Bereich „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“ 13
4.3 Landschaftsplan 16
4.4 Sonstige Konzepte, städtebauliche Konzepte und Rahmenpläne 16
4.5 Gutachten/gutachterliche Untersuchungen 17
5. Betroffene Umweltbelange 19
5.1 Waldeingriff 19
6. Städtebauliches Konzept 20
7. Freiflächenstruktur, Grünordnung 20
8 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 20
8.1 Art der baulichen Nutzung 20
8.2 Maß der baulichen Nutzung 20
8.3 Bauweise 21
8.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 21
8.5 Verkehrsflächen 21
8.6 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze 21
9. Ver- und Entsorgung 21
9.1 Wasser-, Elektrizität- und Gasversorgung 21
9.2 Telekommunikation- und Breitbandversorgung 21
9.3 Entwässerung (Ableitung Schmutzwasser, Regenwasserbewirtschaftung) 21
9.4 Abfallentsorgung 21
10. Denkmalpflege 21
11. Satzung über örtliche Bauvorschriften 22
11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 LBO) 22
11.1.1 Dachform und Dachneigung 22
11.1.2 Dachaufbauten 22
11.2 Werbeanlagen (§ 74 LBO) 22

11.3 Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 LBO) 22
11.3.1 Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen 22
11.3.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen 22
11.3.4 Geländeveränderungen (Aufschüttungen/Abgrabungen) (§ 74 i.V.m. § 10 LBO) 22
11.4 Regenwasserbehandlung (§ 74 LBO) 23
11.5 Ordnungswidrigkeiten 23
12. Anlagen 23
13. Verfasser 23

Übersichtslageplan

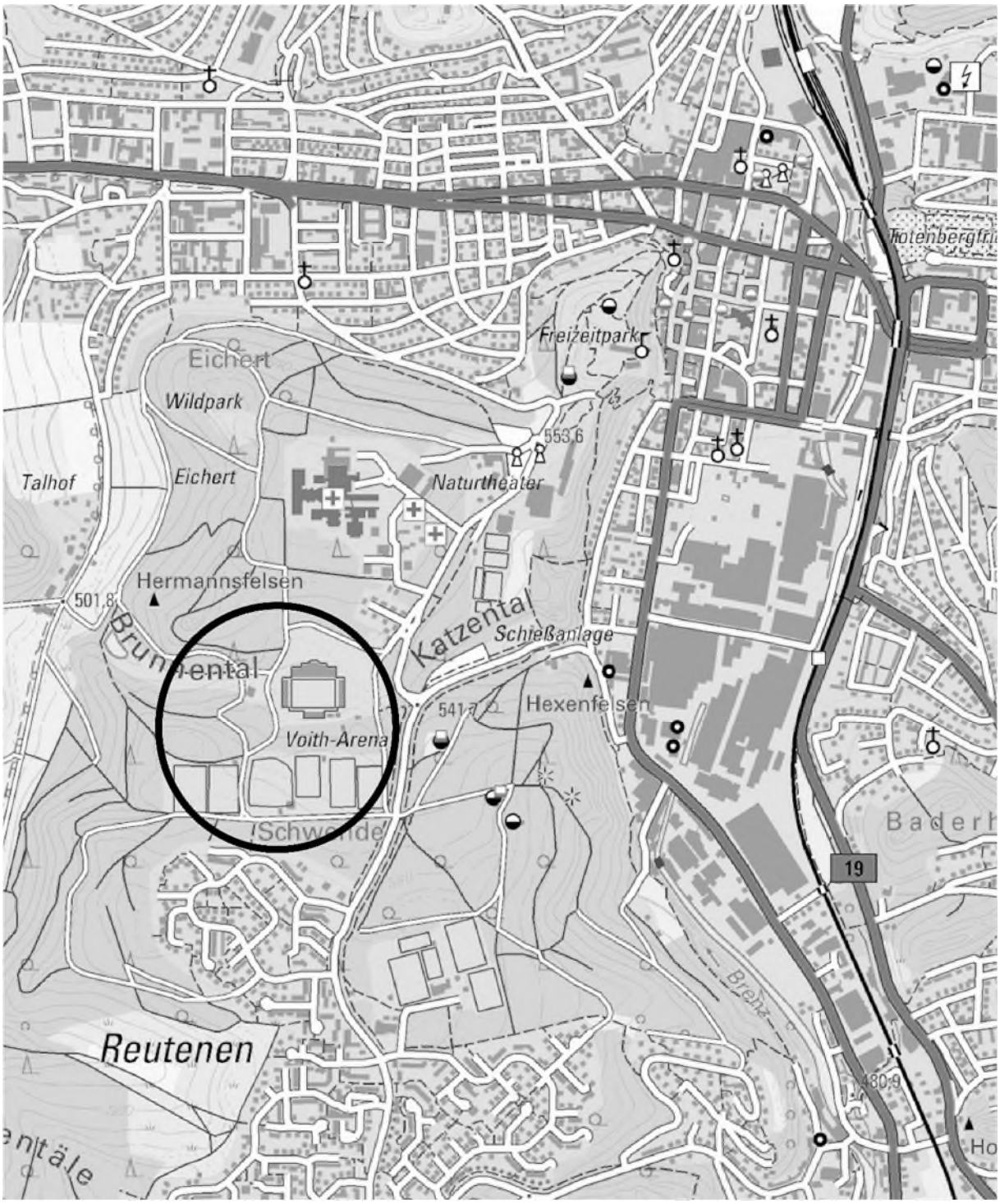

Abbildung 1: Lage des Plangebietes " Fußballstadion, Heeracker, Katzental " im Stadtgebiet

Teil A Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Standort

1.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“ liegt auf dem Schlossberg im südlichen Heidenheimer Stadtgebiet. In der näheren Umgebung befinden sich das Areal des Klinikum Heidenheim sowie die Wohnsiedlung „Im Schloßhau“. Bei den umgebenden Flächen handelt es sich zum Großteil um Waldflächen. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an Waldflächen, die das Pangebiet von Siedlungsbereich des Stadtteils Reutenen trennen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 23 ha und wird aus den Flächen bzw. Teilflächen der nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Heidenheim gebildet:

85/16 (Teilfläche), 117 (Straße Katzental Teilfläche), 1013 (Schloßhaustraße Teilfläche), 1075/1 (Teilfläche), 1076, 1076/1, 1078 (Teilfläche), 1078/1, 1078/3 (Straße Mergelstetter Reute Teilfläche), 1078/5, 1078/6

1.2 Topografie

Das Plangebiet liegt etwa 70 m über dem Stadtzentrum im nordwestlichen Brenztal auf dem Schlossberg. Die topographische Situation ist aufgrund der Lage auf dem Schlossberg als heterogen zu beschreiben. Die bewaldeten Randbereiche des Plangebietes weisen zum Teil steile Böschungen auf. Dadurch ergeben sich insbesondere für die geplanten Zufahrten im Anschluss an die bestehenden Straßen besondere Herausforderungen.

Das Plangebiet lässt sich in zwei Ebenen unterteilen. Der nördliche Bereich der Voith-Arena befindet sich etwa 15 m unterhalb des südlichen Bereiches der Spielfelder.

2. Derzeitige Situation

2.1 Ausgangssituation in Plangebiet und angrenzendem Umfeld

Am Schlossberg in Heidenheim befindet sich das Fußballstadion des FCH (Voith-Arena). In räumlicher Nähe liegt das Klinikum Heidenheim mit angegliederten Schwesternwohnheimen (vier mehrgeschossige sowie mehrere kleinere zweigeschossige Wohngebäude aus den 1970er Jahren). Zwischen diesen beiden Großnutzungen liegt eine Wohnsiedlung (Schloßhau-Siedlung), ansonsten sind die Bauflächen von Wald umgeben.

Das Gebiet um das Stadion ist geprägt durch öffentliche und private Sport- und Freizeitanlagen, Wälder, einen Forstbetriebshof und den über 30 ha großen Wildpark Eichert im Westen. Es erfüllt damit eine wichtige Naherholungsfunktion für die Bewohner des unmittelbar angrenzenden Wohnumfelds und darüber hinaus.

Auf der sog. Heeracker-Sportanlage im Süden der Voith-Arena befinden sich fünf Fußballfelder. Zuletzt wurde ein Spielfeld im äußersten Westen im Jahr 2017 hergestellt.

Für das Klinikum existiert eine weit fortgeschrittene Ausbauplanung. Die Bestandgebäude im Bereich südöstlich des Klinikums (Schwesternwohnheime) sollen abgerissen werden. Hier liegt ein städtebaulicher Entwurf eines Investors für die Entwicklung eines Wohnquartiers vor. Das Bebauungsplanverfahren für die neue Wohnbebauung ist abgeschlossen und der Bebauungsplan in Kraft getreten (13.01.2023)

Im Norden und Süden der Umgebung des Plangebietes grenzen Wohngebiete an. Während im Wohngebiet Reutenen im Süden Geschosswohnungsbauten in relativ dichter Bebauung dominieren, umfasst die Schloßhau-Siedlung im Norden v. a. zweigeschossige Wohnhäuser in lockerer Bebauung.

2.2 Rechts- und Eigentumsverhältnisse, Eigentümerstruktur

Eigentümer der Voith-Arena ist seit dem 28. März 2019 der 1. FC Heidenheim 1846 e. V. In seiner Sitzung vom 19. Juli 2018 beschloss der Gemeinderat die Aufhebung des bis dato gültigen Pachtvertrags (Laufzeit bis 2039) und den Verkauf des sich bis dahin in Gemeindeeigentum befindlichen Stadions an den 1. FCH. Gegenstand des Verkaufs waren darüber

hinaus der angrenzende Parkplatz, der Stadionvorplatz mit Fan-Treff sowie drei Rasen- und zwei Kunstrasenspielfelder südlich des Stadions.

Die weiteren Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Gemeindeeigentum.

2.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP), rechtswirksam mit Bekanntmachung am 17. Februar 2017, stellt für das Stadion und dessen unmittelbares Umfeld Flächen für den Gemeinbedarf und Einrichtung für sportliche Zwecke dar. Die Heeracker-Sportanlagen, die Tennisanlage sowie die Sportanlage der Schützengemeinde sind als Sportplatz/Sportanlage den Grünflächen zugeordnet. Die Zufahrtstraßen Katzental von Osten, Mergelstetter Reute von Süden sowie Schloßhaustraße von Norden sind als Flächen für den überörtlichen Straßenverkehr gekennzeichnet. Waldflächen bedecken die übrigen Bereiche des Plangebietes.

Für das Plangebiet bestehen mehrere rechtskräftige Bebauungspläne. Dies sind im Einzelnen:

- H 341 Heeräcker (Verbindungsstraße Reutenen - Katzental) (rechtskräftig seit 06.07.1983)
- H392 Albstadion (rechtskräftig seit 07.05.2010)
- H402 Sportanlage Heeracker-West (rechtskräftig seit 27.01.2017)

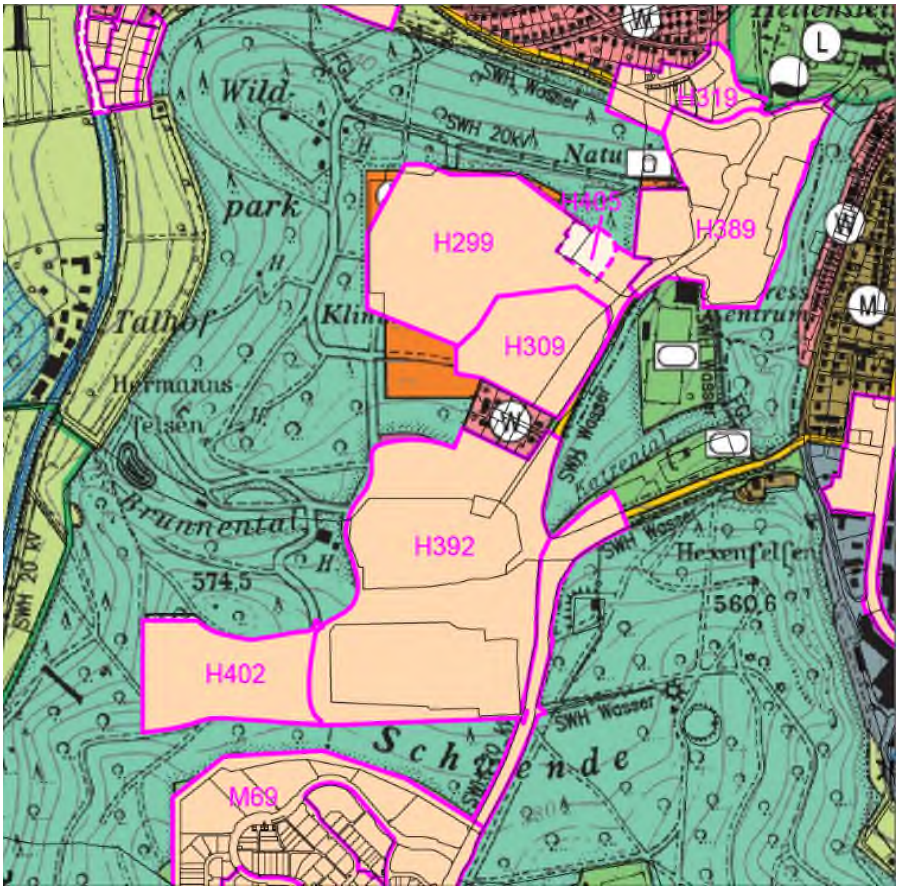

Abbildung 2: Übersicht Bebauungspläne auf dem Schlossberg (Stadt Heidenheim 2018)

3. Erfordernis der Planung

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist das geplante Vorhaben des 1. FC Heidenheim 1846 e. V. (kurz: 1. FC Heidenheim oder 1. FCH), seine Heimspielstätte, die auf dem Schlossberg in Heidenheim gelegene Voith-Arena, zu erweitern. Durch den Stadionausbau

soll die Zuschauerkapazität (Sitz- und Stehplätze) auf ein Maß erhöht werden, wie es zur Austragung von Fußballspielen der 1. Bundesliga erforderlich ist (geplante Kapazität: ca. 23.000 Zuschauer). Baulich soll dies über eine Aufstockung des bestehenden Stadiongebäudes mit einem nach außen teilweise geschlossenen und überdachten Oberrang mit einer Kapazität von rd. 10.000 Zuschauern erreicht werden. Parallel zur Überlegung der Erhöhung der Zuschauerkapazität hat der 1. FC Heidenheim weitere Entwicklungsbausteine erarbeitet, um den Bereich rund um die Voith-Arena zu einer umfassenden „Fußballerlebniswelt“ zu entwickeln.

Durch in diesem Zuge geplante Nutzungsergänzungen bzw. -änderungen entsteht ein Erweiterungs- und Änderungsbedarf für die technische und verkehrliche Infrastruktur. Bei den Entwicklungsüberlegungen ist wesentlich, dass die Realisierung der geplanten Vorhaben – insbesondere der stärker flächenbeanspruchenden – sowie die verkehrliche Anbindung städtebaulich und landschaftsplanerisch verträglich und nachhaltig erfolgt.

Mit den geplanten Entwicklungen sind umfangreiche bauliche Maßnahmen auf dem Schlossberg verbunden, die über die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne nicht mehr abgebildet werden können. Eine Überarbeitung/Änderung dieser Bebauungspläne sowohl hinsichtlich der Art als auch dem Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich. Teilweise erfordern die geplanten Entwicklungen eine Ausweitung der Baugebiete in aktuell bestehende Waldflächen hinein. Auch der Flächennutzungsplan ist in seinen Darstellungen anzupassen.

Um die städtebauliche Entwicklung auf dem Schlossbergareal in seiner Gesamtheit abzubilden ist die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen vorgesehen. Der nördliche Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“ umfasst den Bereich des Klinikums mit der städtebaulichen Entwicklung des geplanten Quartiers. Dieses Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen und der Bebauungsplan in Kraft getreten (13.01.2023). Der südliche Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“ umfasst den Bereich des Stadions einschließlich der für die sportlichen Entwicklungen/Verkehrsflächen erforderlichen Flächen.

Im Vorfeld zu v. g. Bauleitplanungen soll die am Schlossberg vorgesehene Gesamtentwicklung im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes abgebildet werden. Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept soll dazu dienen, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einen Überblick über die geplanten Gesamtentwicklungen am Schlossberg zu geben.

3.2 Standortbegründung / Alternativenprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem vorgesehenen Umfang begründet sich aus verschiedenen Gegebenheiten. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Alternativen hinsichtlich der künftigen Evakuierungsfläche im Süden des Stadions sowie dem geplanten Parkhaus im Katzental.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs zum Teil als Baufläche ausgewiesen mit Ausnahme der der Waldflächen südlich des bestehenden Stadions sowie entlang der Schlosshaustraße und der Grünflächen im Bereich der Straße im Katzental sowie der Straße Mergelstetter Reute. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist die Fläche mit dem bestehenden Fußballstadion des 1. FC Heidenheim im FNP 2029 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ dargestellt. Der bestehende Bebauungsplan H392 „Albstadion“ (rechtskräftig seit 07.05.2010) setzt für den Bereich des bestehenden Stadions Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Flächen für Sport- und Spielanlagen – Stadion“ fest.

Mit Ausnahme des Parkhauses bezieht sich die Planung zur Stadionerweiterung auf Flächen, die bereits über die rechtskräftigen Bebauungspläne H 392 Albstadion und H 405 Sportanlage Heeracker West planungsrechtlich gesichert sind. Die Neuinanspruchnahme von Fläche wird dadurch auf ein Minimum reduziert. Die Lizenz der Deutschen Fußballliga (DFL) für Spielbetrieb in der ersten Bundesliga ist an Voraussetzungen gebunden. Dazu zählt eine Evakuierungsfläche, die an das bestehende Stadion angegliedert sein muss. Die Evakuierungsfläche an dieser Stelle ist erforderlich, um Aufstellflächen für Rettungskräfte und Polizei in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Stadion bereitstellen zu können. Die ins-

besondere südlich und östlich des Stadions vorhandene Waldbestände sind durch die bestehenden Nutzungen bereits entsprechend vorbelastet. Als Ausgleich der Erholungsfunktion des Waldes wird ein Waldlehrpfad um das Stadion errichtet.

Für die Verbesserung der Parkflächensituation und der Aufstockung der Zuschauerkapazität ist die Verfügbarkeit für Parkflächen entsprechend zu erhöhen. Hierzu ist es notwendig im Bereich der Straße „Katzental“ auf einer bereits vorhandenen Fläche für Stellplätze ein Parkhaus zu errichten. Der Eingriff in die vorhandenen Waldflächen und das nördlich gelegene Walrefugium wird auf ein Mindestmaß gehalten. Im Vorfeld wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Hierzu zählen Parkflächen am nördlich gelegen Krankenhaus, dem Naturtheater sowie auf den Firmenparkplätzen der Betriebe Voith und Hartmann. Aus folgenden Gründen können die genannten Flächen nicht in Anspruch genommen werden. Im Bereich des Klinikums sprechen die Eigentumsverhältnisse gegen einen möglichen Standort. Bei einer Umsetzung von Parkflächen am Naturtheater spricht dagegen, dass es sich bei den Ein- und Ausfahrten um neuralgische Verkehrsknotenpunkte handelt und eine Verschlechterung der verkehrlichen Situation zu erwarten ist. Hinsichtlich einer Möglichkeit Parkflächen auf den Firmenarealen der Betriebe Voith und Hartmann zur Verfügung zu stellen konnte kein positives Ergebnis erzielt werden.

Anhand des Ergebnisses der Prüfung der genannten Standorte ist die Positionierung des Parkhauses im Katzental alternativlos.

Des Weiteren dienen die geplanten Parkhäuser einer Mehrfachnutzung. Das heißt, diese stehen nicht nur an Heimspieltagen zur Verfügung. Zu den Mehrfachnutzungen zählen die Nutzung durch das Naturtheater, das Krankenhaus sowie der Business Club des 1. FC Heidenheim. Das südliche Parkhaus wird außerdem den Verwaltungsmitarbeitern des 1. FC Heidenheim zur Verfügung gestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Heidenheim liegt in der Region Ostwürttemberg des Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) und hat eine zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum. Sie ist dem Verdichtungsraum im Ländlichen Raum als Stadt-Umland-Bereich mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung zugeordnet.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP 2002 sind Verdichtungsräume im Ländliches Raum im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

Als eines der 4 Mittelzentren der Region Ostwürttemberg hat die Stadt Heidenheim die Aufgabe, neben der Grundversorgung für ihren Nahbereich und den gehobenen und spezialisierten Bedarf an Gütern und Dienstleistungen für ihren Mittelbereich auch alle Teile der Region, in funktioneller Abstimmung miteinander, ausgewogen mit Gütern und Dienstleistungen des hochspezialisierten Bedarfs (oberzentrale Einrichtungen) zu versorgen. Durch die geplante bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes mit dem Ausbau des Stadions folgt die Stadt Heidenheim den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung im Bereich der Raumstruktur und Siedlungsentwicklung.

<u>Landesplanung</u>

Da durch die vorliegende Planung auch Waldflächen betroffen sind, sind die Plansätze 5.3.2 (Z) und 5.3.5 (Z) LEP 2002 zu beachten. Hiernach sind die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage zu schonen; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren. Eingriffe in den Bestand des Waldes in Verdichtungsräumen und in Wälder mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen auf das Unvermeidbare zu beschränken. Solche Waldverluste sollen möglichst in der

Nähe der Eingriffe in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landwirtschaft durch Aufforstung von geeigneten Flächen ausgeglichen werden.

Eine genaue Bewertung des Eingriffs in den Wald erfolgt im Umweltbericht. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass unter Berücksichtigung der umfassenden forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ein Verlust der Schutz- und Erholungsfunktion durch die vorliegende Planung nicht begründet wird. Die geplante bauliche Entwicklung folgt den Zielen der Landesplanung (Plansatz 3.1.9 (Z)). Für die Erweiterung des Stadionbaus werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Die Erhöhung der Zuschauerkapazität erfolgt über eine vertikale Aufstockung des bestehenden Stadionbaus. Im Bereich der Stellplätze im Katzental wird ein Parkhaus entstehen. Diese Flächen sind zum Teil bereits versiegelt. Durch das Parkhaus (mehrgeschossig) wird die ursprüngliche Fläche für Stellplätze reduziert. Ein zusätzlicher Eingriff erfolgt im Süden des Stadions durch das Errichten einer Evakuierungsfläche sowie durch den Bau des Gästeparkhauses auf dem östlichsten Trainingsfeld, südlich des Stadions. Die Waldumwandlung ist u.a. zur Einhaltung des fachgesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes, notwendig. In den Waldzusammenhang auf dem Schlossberg wird durch die vorgesehene Planung nur randlich eingegriffen.

Regionalplanung

Durch die geplante Neuordnung werden Grundsätze und Ziele des Regionalplans Ostwürttemberg (2010) im Bereich der Freiraumstruktur berührt (Grundsatz: Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft, Ziele: Regionaler Grünzug, Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung).

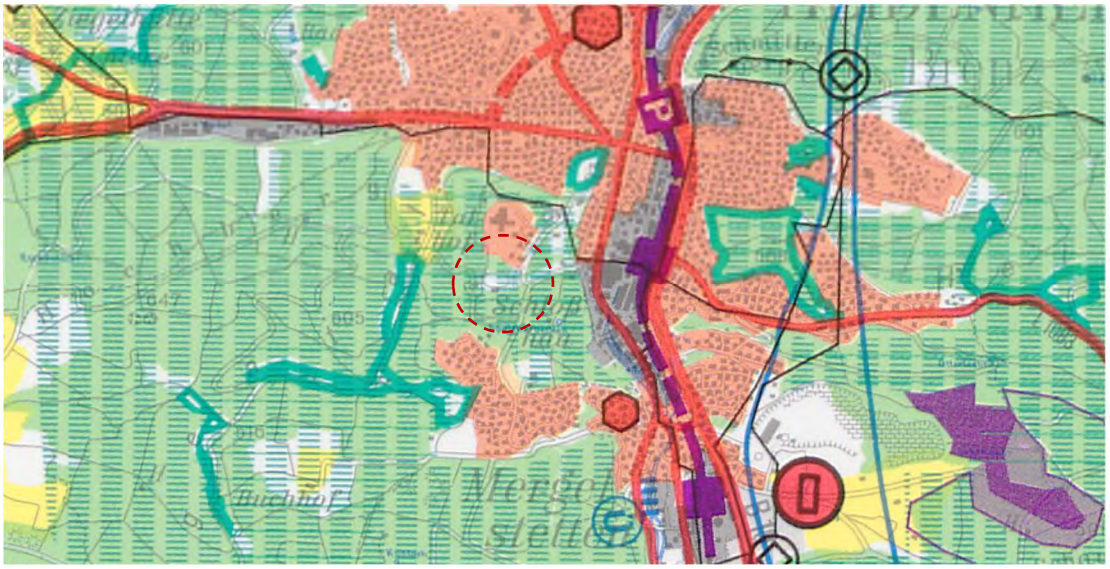

Abbildung 3: Planauszug Raumnutzungskarte, Regionalplan 2010

Regionaler Grünzug

Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft

Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung

Bereich des Plangebietes

Im Zuge der Planung werden nur geringfügig zusätzliche Flächen überplant. Der kleinräumige Eingriff kann als kommunale Ausformung gewertet werden, die zulässig ist. Zudem

wird auch im Plansatz eine kleinteilige Weiterentwicklung bestehender Gebäude und Betriebe nicht eingeschränkt. Von einer Vereinbarkeit der Planung mit diesem Ziel des Regionalplans kann ausgegangen werden.

Insgesamt werden gegenüber dem alten Bebauungsplan ca. 2 ha neue Flächen im Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“ überplant. Hier handelt es sich überwiegend um bereits versiegelt bzw. teilversigelte Flächen. Die Erschließungsstraßen Schloßhaustraße, Katzental sowie Mergelstetter Reute sind als Bestand zu bewerten und erzeugen keinen neuen Eingriff. Somit verbleibt nur der Bereich der Evakuierungsfläche im Süden die Fläche für das Parkhause im Katzental, welche die Grundsätze und Ziele des Regionalplans Ostwürttemberg (2010) im Bereich der Freiraumstruktur neu berührt.

Regionaler Grünzug PS 3.1.1 (Z)

Die Planung greift momentan kleinräumig in den bestehenden regionalen Grünzug ein. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung läuft die Fortschreibung des Regionalplanes Ostwürttemberg. Durch diese Fortschreibung wird der Bereich des Stadions aus dem regionalen Grünzug entfernt. Hintergrund für die Herausnahme sind die tatsächlichen Begebenheiten auf dem Schlossberg. Die Voraussetzung für die Festlegung eines regionalen Grünzuges sind nicht mehr gegeben.

Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung PS 3.2.4.1 (Z)

„Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmalen (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.“ (Regionalplan Ostwürttemberg, Textteil: PS 3.2.4.1 (Z)).

Im Rahmen der Planung werden Waldflächen in unbedingt notwendigem Maße von 3,4 ha in Anspruch genommen. Hier handelt es sich um 1,6 ha Rodungsfläche im Süden des Fußballstadions (Evakuierungsfläche) sowie im Osten, im Bereich des geplanten Parkhauses „Katzental“. Bei 1,8 ha Waldfläche wird eine Waldumwandlung vorgenommen. Es wird eine Umwandlung in einen Parkwald vorgenommen. Es wird darauf geachtet, dass einzelne Bäume erhalten werden. Der Wald im Bereich des Wildparks (Bereich mit höchster Erholungsfunktion) wird nicht berührt. Es handelt sich vorliegend um Randbereiche des Waldes, die bereits baulich vorgeprägt sind. Mit dem Ziel die Inanspruchnahme von neuen Flächen für bauliche Nutzungen zu reduzieren, hat sich die Stadt Heidenheim in den letzten Jahren auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung fokussiert. Das Erhöhen der Zuschauerkapazität des Fußballstadions erfolgt über die Aufstockung des bestehenden Stadionbaus, d.h. keine Inanspruchnahme von nicht versiegelten Plätzen. Für die Sicherheit und die Verbesserung der aktuell vorherrschenden Situation rund um das Stadion, werden Parkhäuser sowie eine Evakuierungsfläche hergestellt. Diese Flächeninanspruchnahme wird auf das Notwendigste beschränkt, so dass der schutzbedürftige Bereich für die Erholung nicht übermäßig belastet wird.

Aufgrund der durch den Bebauungsplan ausgelösten Waldumwandlung (Rodung bzw. Umwandlung in Parkwald) von ca. 3,4 ha Waldfläche wird ein entsprechender forstrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dabei sind auch die Waldfunktionen (u.a. Erholungswald) auszugleichen. Eine genaue Bewertung des Eingriffs in den Wald sowie der vorgesehenen forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Um die Erholungsfunktion des Waldes auszugleichen ist folgende Maßnahme vorgesehen:

- Waldaufbau: Aufforstung in einem Umfang von 1:1 zur Eingriffsfläche
- Waldumbau: Umbau eines naturfernen Waldes mit klimatoleranten, standortgerechten Baumarten
- Waldumbau: Umbau strukturarmer Waldränder

- Waldweide: Implementierung einer modernen Waldweide (Hutewald)
- Biotope im Wald: Neuanlage eines Tümpels und Renaturierung verlandeter Kleingewässer im Stadtgebiet Heidenheim
- Großbaumpflanzung: Pflanzung von seltenen Baumarten nördlich des Geltungsbereichs

Das Ausgleichsmodell berücksichtigt sämtliche Funktionen des Waldes sowie deren räumlichen Bezug, dadurch erfolgt eine holistische Kompensation des Waldeingriffs unter Berücksichtigung des räumlichen Zusammenhangs.

Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft PS 3.2.3 (G)

Die im Regionalplan ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Forstwirtschaft sollen aus volkswirtschaftlichen, landeskulturellen, ökologischen und sozialen Gründen in ihrem derzeitigen Umfang erhalten werden. Im Rahmen der Planung werden nur Waldflächen in unbedingt notwendigem Maße und entsprechend dem nachgewiesenen Bedarf in Anspruch genommen (vgl. Kapitel 3.2 „Standortbegründung/Alternativenprüfung“. Hierzu werden die bereits bestehenden Bauflächen geringfügig in angrenzende Waldbereiche erweitert.

Wegen der baulichen Vorprägung durch das bestehende Stadion mit den für den Fußballbetrieb üblichen Einrichtungen sowie den bestehenden Wegeführungen und Straßenflächen in den randlichen Waldflächen sind die Funktionen dieser Restwaldflächen eingeschränkt. Zum Ausgleich der Waldfläche sowie seinen Funktionen sind umfangreiche forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen; u.a. erfolgt im Heidenheimer Stadtgebiet eine Ersatzaufforstung Im Hirntal in Großkuchen, im Kunigundenbühl in Mergelstetten sowie im Möhntal in Schnaitheim. Weiterhin sind im unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Waldbereich des Wildparks Eichert Großbaumpflanzungen durchzuführen, die einer Aufwertung des stark frequentierten Naherholungsortes Wildpark und damit der Stärkung der Naherholung dienen. Dies wertet den Wald hinsichtlich des Schutzgutes Biotope sowie die Erholungsfunktion, die Bodenschutzfunktion sowie auch die Immissionsschutzfunktion und insbesondere Klimaschutzfunktion auf.

4.1.1 Regionalplan 2035 und Zielabweichungsverfahren Regionalplan 2010

Der unter 4.1 beschriebene Regionale Grünzug ist nicht mehr Bestandteil der Regionalplans 2035. Dieser regionale Grünzug war Thema einer 3. Offenlage der Regionalplanfortschreibung. Das Ergebnis der 3. Offenlage war die Herausnahme des regionalen Grünzugs aus dem Regionalplan 2035. Dieser wurde im Juli 2024 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Die Genehmigung durch das Ministerium steht noch aus.

Der regionale Grünzug ist auch nicht mehr Bestandteil des Regionalplans 2010. Dafür wurde von der Stadt Heidenheim ein Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium Stuttgart beantragt. Der positive Bescheid vom 17.12.2024 zum Zielabweichungsverfahren liegt vor.

Daher ist die Partielle Flächennutzungsplanänderung Nr. 12 im Bereich "Fußballstadion/Heeracker/Katzental" und der Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“ aus dem Regionalplan entwickelt.

4.2 Erfordernis und Ziel der FNP-Änderung Nr. 12 im Bereich „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“

Der Flächennutzungsplan 2029 (FNP 2029), rechtswirksam mit Bekanntmachung am 17. Februar 2017, stellt für den Bereich des Fußballstadions und dessen unmittelbares Umfeld Flächen des Gemeinbedarfs für sportliche Zwecke dienenden Einrichtungen dar. Des Weiteren werden die Flächen südlich des Stadions als Grünflächen mit Zweckbestimmung „Sportplatz/Sportanlage“ bzw. Waldflächen dar. Im Bereich des geplanten Parkhauses im Katzental zeigt der Flächennutzungsplan zusätzliche Grünflächen. Die Zufahrtstraßen Schloßhaustraße, Katzental sowie Mergelstetter Reute sind als Flächen für den überörtlichen Straßenverkehr gekennzeichnet. Da der Bebauungsplan aus dem Flächen-

nutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird es notwendig, eine partielle Änderung des Flächennutzungsplans 2029 im Parallelverfahren durchzuführen (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Darstellungskonzept

Im Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“ soll im nördlichen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadion“ festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zusätzlich die erforderlichen Waldabstandsflächen. Die vorliegende FNP-Änderung trägt diesem Konzept Rechnung.

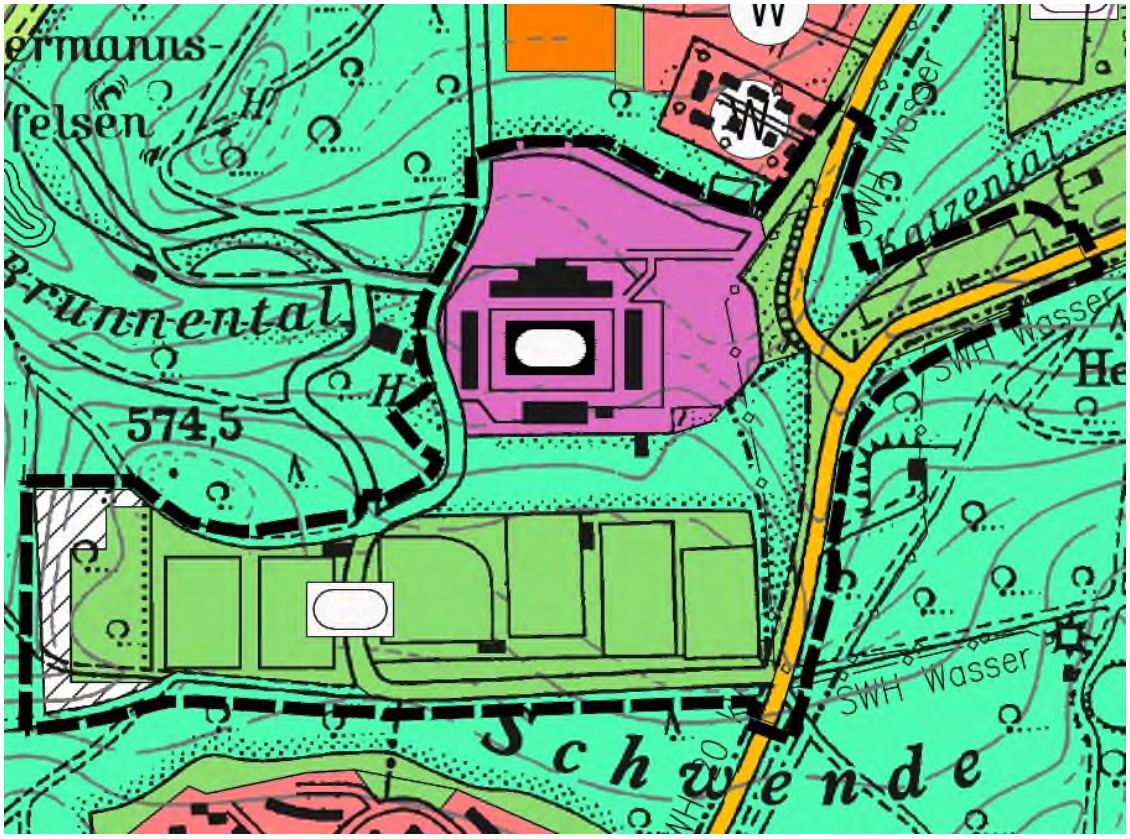

Abbildung 4: Planausschnitt Flächennutzungsplan 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim (rechtswirksam seit 17.02.2017), Bestand

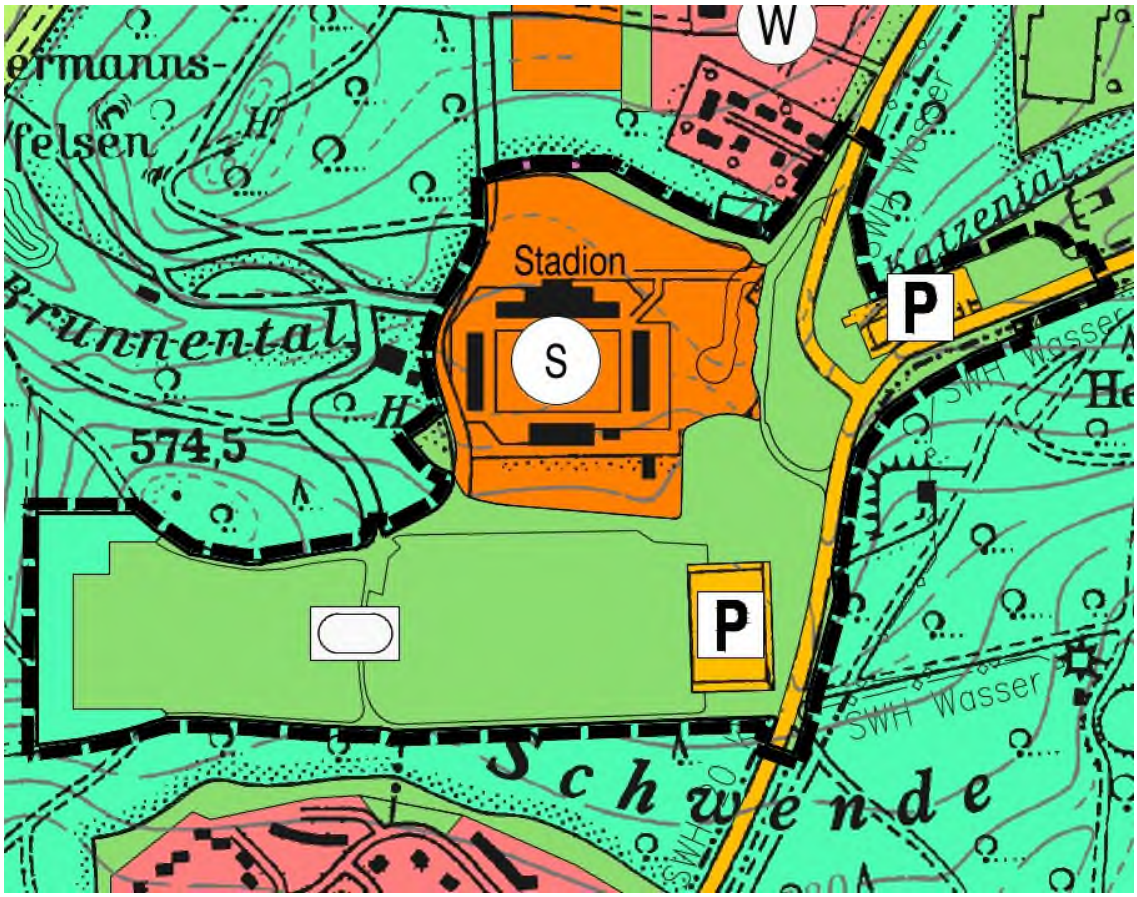

Abbildung 5: 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2029, Entwurf

Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsregelung, Artenschutz

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf aus verfahrensökonomischen Gründen bei gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB eine Beschränkung auf andere zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen. Dies bedeutet, dass im Falle von im Parallelverfahren durchgeführten FNP-Änderungen auf den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und die Ergebnisse der Artenschutzprüfung verwiesen werden darf. Der Änderungsbereich der 12. FNP-Änderung wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“ voll umfasst, so dass die Überprüfung der Belange der Umwelt und des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren erfolgt.

Flächenbilanzierung zur FNP-Änderung Nr. 12 „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“

Mit der FNP-Änderung Nr. 12 „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“ ist die Änderung der Darstellung von Flächen im FNP in folgendem Maße vorgesehen.

Flächenbezeichnung	Größe	Darstellung im FNP 2029	Darstellung gem. FNP-Änderung Nr. 12
Fläche 1	rd. 5,3 ha	Fläche für Gemeinbedarf	Sonderbaufläche
Fläche 2	rd. 0,8 ha	Wald	Sonderbaufläche
Fläche 3	rd. 2,3 ha	Wald	Grünfläche
Fläche 4	rd. 0,1 ha	Wald	Grünfläche
Fläche 5	rd. 0,3 ha	Wald	Grünfläche
Fläche 6	rd. 0,7 ha	Grünfläche	Grünfläche (Parkhaus)
Fläche 7	rd. 0,4 ha	Grünfläche	Grünfläche (Parkhaus)

Insgesamt werden *9,9 ha* neue Bauflächen oder Grünflächen (Bestand: Wald → neu: Sonderbaufläche/Grünflächen/Grünflächen (Parkhaus)) mit der vorliegenden Änderung dargestellt. Einen gänzlich neuen Eingriff stellen nur die folgenden Änderungen dar:

- Fläche 2 (Bestand: Wald → neu: 0,8 ha Sonderbaufläche)
- Fläche 6 (Bestand: Grünfläche → neu: 0,7 ha Flächen für den überörtlichen Straßenverkehr mit öffentlicher Parkfläche)
- Fläche 7 (Bestand: Grünfläche → neu: 0,4 ha Flächen für den überörtlichen Straßenverkehr mit öffentlicher Parkfläche)

Die zu ändernden Flächen (mit Flächenbezeichnung) können der folgenden Abbildung entnommen werden:

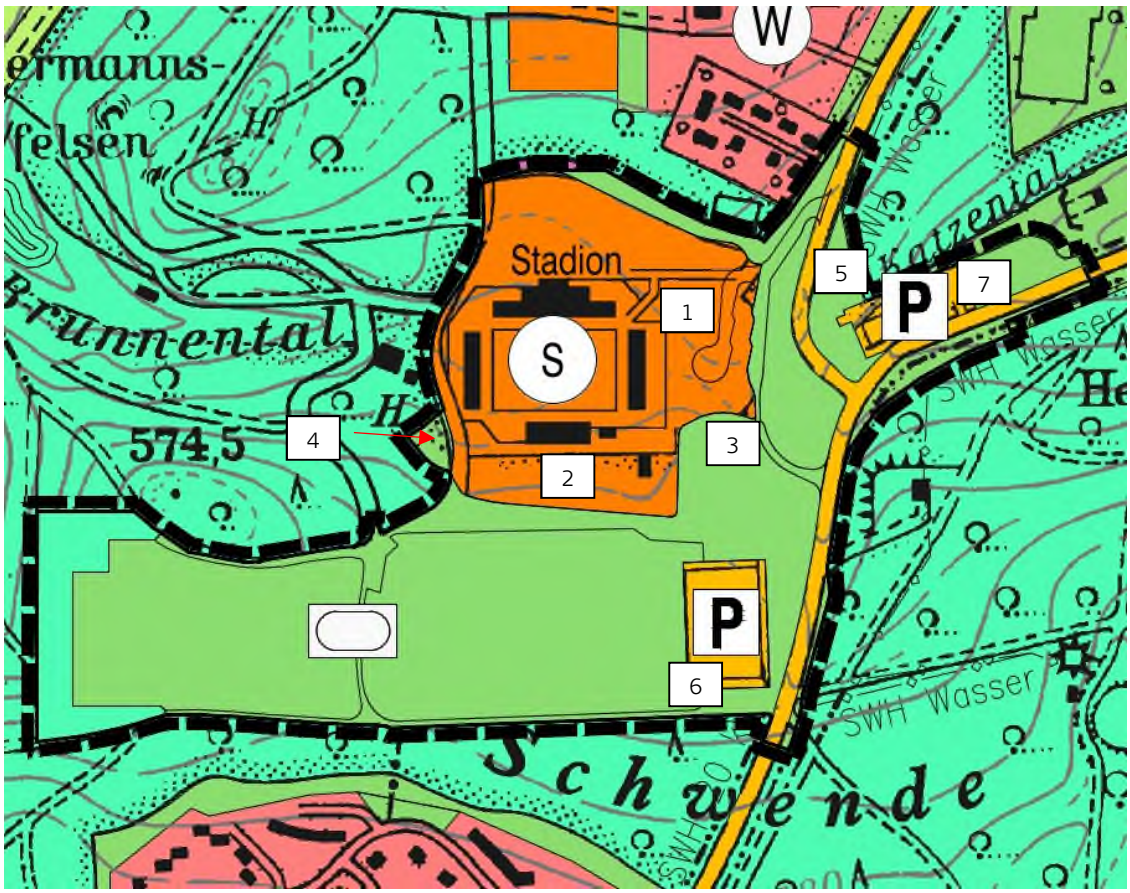

Abbildung 6: Flächenbilanzierung Änderung Nr. 12 im Bereich „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“

4.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Heidenheim ist der das Plangebiet umgebende Wald als Erholungswald der Stufe 1 (Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg) eingestuft. Erholungswälder sind Waldflächen, die wegen einer auffallenden Inanspruchnahme durch Erholungssuchende eine besondere Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung haben. Der Wald und Waldrandbereich sind durch Bewohner und Besucher stark frequentiert. Der Wald ist außerdem als Immissionsschutzwald (Stufe 1) und Klimaschutzwald (Stufe 2) eingestuft. Als Immissionsschutzwald wird durch die umgebenden Waldflächen eine Einwirkung von Lärm und Staub auf den Planbereich minimiert.

Die größeren zusammenhängenden Waldgebiete sind für die „Frischluftproduktion“ wichtig. Sie sind in der Waldfunktionenkartierung als sog. Klima- und Immissionsschutzwälder gekennzeichnet und haben eine bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsplan vollständig in Zone III des Wasserschutzgebiets „Wasserfassungen im Brenztal“.

4.4 Sonstige Konzepte, städtebauliche Konzepte und Rahmenpläne

Aufgrund der unterschiedlich weit fortgeschrittenen Planungen (Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“ und Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“, abgeschlossen)

wird die am Schlossberg vorgesehene Gesamtentwicklung in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept (vgl. Anlage) abgebildet. Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept soll dazu dienen, einen Überblick über die geplanten Gesamtentwicklungen am Schlossberg zu geben. Von der Gemeinde beschlossene Rahmenpläne liegen für das Gebiet nicht vor.

4.5 Gutachten/gutachterliche Untersuchungen

Artenschutzrechtliches Gutachten

Die geplanten baulichen Entwicklungen greifen in den Waldbestand ein. Die Wälder auf dem Schlossberg sind überwiegend naturnahe, unterwuchsreiche Laubwälder. Wie bereits aus früheren Bauleitplanverfahren auf dem Schlossberg bekannt, sind voraussichtlich verschiedene schützenswerte Arten durch das Vorhaben betroffen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden daher zwei artenschutzrechtliche Gutachten erstellt (Bereich Klinikum/Bereich Wohnbebauung). Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden in den Umweltbericht eingearbeitet. Die Details sind dem Umweltbericht sowie den Gutachten zu entnehmen. Im Bericht der speziellen artschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde vom Gutachter die artschutzrechtliche Situation wie folgt zusammengefasst:

<u>Fledermaus:</u>

Die Fledermausaktivität im Plangebiet und nahem Umfeld ist insgesamt als gering zu bezeichnen. Das vom Kartierer bestimmte Artenspektrum ist aber durchaus typisch für die vorhandenen Lebensraumstrukturen. Die starke Dominanz der Zwergfledermaus, die einen Großteil aller Fledermausaufnahmen ausmacht, zeigt, dass siedlungstypische Arten am ehesten vertreten sind. Als primäres Jagdgebiet scheint das Plangebiet wohl nur für die Zwergfledermaus eine Rolle zu spielen. Für das Vorhaben bedeutet dies, dass mit Ausnahme der siedlungstoleranten Zwergfledermaus eher gering genutzte Geländestrukturen überplant werden. Auch die Überflugmöglichkeit des Geländes dürfte sich durch das Vorhaben auf Grund seiner Form und Größe für Fledermäuse nicht erheblich verschlechtern. Leitstrukturen und Verbindungselemente bleiben erhalten. Da auch lichtempfindliche Arten (Gattungen Myotis und Plecotus) nachgewiesen wurden, ist übergeordnet ein Beleuchtungskonzept umzusetzen, um Störungen dieser Arten zu vermeiden. Die Bedeutung vorhandener Gebäudestrukturen für Fledermäuse ist vor Eingriffen zu überprüfen (insbesondere Stadion).

<u>Brutvögel:</u>

Das Plangebiet nebst Umfeld weist eine für die Lebensraumausstattung typische Artenzusammensetzung auf. So kommen ubiquitäre Wald- und Siedlungsvogelarten vor. Charakteristisch für laubholzdominierte Altholzbestände sind die dokumentierten Spechtvorkommen. Von besonderer Bedeutung hinsichtlich der Planung sind die Vorkommen von Grau- und Grünspecht. Das Vorhaben greift massiv in Waldbestände ein und nimmt damit Einfluss auf zahlreiche Brutreviere. Zwar bietet das Umfeld hochwertige Lebensräume, die wohl auch weniger anthropogenen Störungen unterworfen sind als im Plangebiet, jedoch muss davon ausgegangen werden, dass zumindest hinsichtlich Höhlenbrütern das Angebot an Bruthöhlen begrenzt ist. Diesem kann durch Nistkästen entgegengewirkt werden. Es ist zukünftig darauf zu achten, dass ausreichend Nahrungslebensräume erhalten und geschaffen werden, insbesondere muss es ein Ziel sein, durch extensiv bewirtschaftete Bereiche den Insektenreichtum zu fördern.

<u>Reptilien:</u>

Durch das Vorhaben entfallen Quartiere und Ruhestätten der Zauneidechse in dem überplanten Bereich. Es sind daher im Vorfeld des Eingriffs Ersatzquartiere zu schaffen. Gleichzeitig sind Schutzzeiten für die Baufeldräumung zu berücksichtigen (siehe Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen). Durch diese Maßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Habitatbedingungen im gesamten Plangebiet sind als suboptimal zu bezeichnen. In erster Linie ist dies auf fehlende Habitatstrukturen zurückzuführen. Zwar bieten Waldränder per se geeignete Übergangslebensräume, jedoch sind die angrenzenden Flächen dann entweder asphaltiert, eben, als Wege oder als Grünfläche gepflegt. Ferner spielt die Zerschneidung durch zahlreiche Wege und Straßen auch eine

Rolle, dass die Zauneidechse zur sehr lokal und in geringen Bestandsdichte vorkommt – primär begründet in der suboptimalen Lebensraumausstattung.

Auch die südexponierte Böschung nördlich des Stadions, an welcher wenige Nachweise in 2020/2021 gelangen, weist aktuell ein ungünstiges Habitat auf, da es flächendeckend dicht bewachsen ist und keine spezifischen Habitatelemente aufweist. Ein aktuelles Vorkommen konnte in den Randbereichen nicht bestätigt werden und wird auch insgesamt als unwahrscheinlich bewertet. Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen werden jedoch basierend auf den vollumfänglichen Kartierungen für erforderlich erachtet. Ein ähnlich suboptimales Habitat findet sich östlich des Stadions im "Krautsaum" des Parkplatzes.

Verkehrsprognose / Erschließungskonzept

Der 1. FC Heidenheim 1846 e.V. plant die Erweiterung der Voith-Arena zur Erhöhung der Zuschauerkapazität und die Entwicklung weiterer Nutzungen im unmittelbaren Stadionumfeld zur Schaffung einer umfassenden „Fußballerlebniswelt“. In einer vorangegangenen hierzu durchgeführten städtebaulich-verkehrlichen Machbarkeitsstudie wurde ermittelt, dass ein Ausbau des Stadions von heute 15.000 auf künftig 23.000 Plätze möglich ist.

Mit dieser geplanten Kapazitätserweiterung sind an starken Heimspieltagen deutliche Zunahmen des Besucherverkehrs zu erwarten. In Kenntnis über die bereits heute bestehenden Engpässe im städtischen Straßennetz sowie über die schwierige Lage auf dem Schlossberg sind Maßnahmen zu ergreifen mit dem Ziel, unnötige Fahrten (Parksuchverkehre) zu vermeiden, die Pkw-Verkehre zielgerichtet zu den Parkierungseinrichtungen zu führen und bestehende und geplante Parkraumkapazitäten optimal auszunutzen sowie insbesondere Alternativen zum Pkw anzubieten. Wesentliche Maßnahmenbausteine sind:

- Ausbau des Shuttle-Bussystems
- Verbesserung der Rad- und Fußwegeinfrastruktur, Ausbau Radabstellanlagen
- Erhöhung der Kapazitäten für Heimfan-Busse und Gäste-Fanbusse
- Einbeziehung ergänzender Parkplätze im weiteren Umfeld (Park+Ride, Park+Walk)
- Maßvolle Ergänzung von Pkw-Stellplätzen auf dem Schloßberg (insbesondere als Ersatz für heutiges „wildes Parken“)
- Optimierung der Knotenpunkte durch Anpassung der Lichtsignalsteuerung
- Verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Kfz-Verkehr räumlich und zeitlich lenken)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren diese Maßnahmen planerisch zu konkretisieren, architektonisch auszuarbeiten und darzustellen. Ein erheblicher Teil der Besucher soll künftig mit dem Shuttlebus zum Stadion gelangen. Hierfür ist eine Verdreifachung des heutigen Busangebots und eine Neuordnung der Haltestellen vorgesehen. Die Busse sollen künftig direkt auf dem Stadionvorplatz halten, um direkte schnelle Wege zu ermöglichen und um ausreichend Platz für Ein- und Ausstieg zu schaffen. Die hier heute bestehenden Stellplätze (P2) entfallen. Ebenfalls entfallen die Parkplätze im Katzental (P10) und in der Mergelstetter Reute (P9) sowie heute vielfach stattfindendes irreguläres Parken am Straßenrand bzw. auf seitlichen Grünflächen und im Wohngebiet Reutenen. Auch die Parkplätze beim Naturtheater und in der Tiefgarage vom Congress Cetrum stehen den Stadionbesuchern nicht mehr zur Verfügung. Als Ersatz für die entfallenden Parkmöglichkeiten soll im Katzental ein neues Parkhaus mit ca. 400 Stellplätzen und im Bereich Heeracker mit ca. 340 Stellplätzen entstehen. Verbleibende, künftig nicht mehr genutzte Flächen werden renaturiert bzw. zu Gunsten breiterer Fußwege verändert. Somit sind für Stadionbesucher nur folgende Parkmöglichkeiten gegeben: 2 Parkhäuser, Stellplätze nördlich des Stadions. Dadurch wird der Parksuchverkehr auf dem Schlossberg auf diesen Bereich reduziert. Die Leerung der Parkhäuser und Stellplätze wird über unterschiedliche Abfahrtszeiten und Abfahrtsrichtungen geregelt.

Das Verkehrskonzept beinhaltet eine weitestgehende räumliche Trennung des Kfz-Verkehrs vom Rad- und Fußverkehr, um gegenseitige Behinderungen und gefährliche Begegnungen zu vermeiden. Zu diesem Zweck sind niveaufreie Zu- und Abgänge von der Schloß-

haustraße, aus dem Katzental und von der Mergelstetter Reutte vorgesehen. Für Radfahrende werden an verschiedenen Stellen im Umfeld der Stadioneingänge insgesamt ungefähr 1.000 Abstellmöglichkeiten eingerichtet. Um einen sicheren und geregelten Ablauf von Servicefahrten und Notfahrten zu gewährleisten, wird eine durchgehende Sicherheitsumfahrung um das Stadiongelände angelegt. Ergänzend zur räumlichen Trennung werden im Sinne einer Entzerrung der Verkehrsströme auch zeitliche Regelungen getroffen, beispielsweise indem nach Spielende eine Ausfahrt von zentralen Parkplätzen erst dann ermöglicht wird, nachdem die stärksten Fußgängerströme abgeflossen und die ersten Shuttlebusse abgefahren sind.

Schalltechnisches Gutachten

Durch den Spielbetrieb des Fußballstadions sind im vorliegenden Bebauungsplan Anstoßzeiten festgesetzt. Eine Genehmigungsfähigkeit für „seltene Ereignisse“ liegt vor, wenn die Spielzeiten in den festgesetzten Zeiten stattfinden.

Bezüglich Gewerbelärmimmissionen aus dem direkten Umfeld des Stadions wie beispielsweise Nutzungen und Veranstaltungen im Businessclub sowie Fantreff beim Stadion wurden im Rahmen deren Genehmigung Berechnungen auf die bestehenden Wohnnutzungen im Schloßhau sowie die ehemaligen Schwesternwohnheime durchgeführt. Der Betrieb v. g. Einrichtungen wurde im Rahmen der Genehmigung an die Umsetzung von konkreten organisatorischen Maßnahmen (z. B. beschränkte Außenbewirtschaftung, beschränkte Betriebszeiten bei Musikdarbietungen, Schließzeiten von Fassadenteilen und Stellplatznutzungsregelungen zur Nachtzeit) in die Baugenehmigungsunterlagen aufgenommen, wodurch ein Regelbetrieb an v. g. Immissionsorten zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führt. Da die geplanten schützenswerten Nutzungen gemäß Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“ weiter von den Gewerbenutzungen entfernt liegen, führt der genehmigte Betrieb dort entsprechend zu keiner Überschreitung der Orientierungs-/Immissionsrichtwerte. Bei besonders schallintensiven Nutzungen (z. B. discothekenartige Nutzung im Businessclub) sind Überschreitungen der Orientierungswerte zur Nachtzeit zu erwarten, die jedoch im Rahmen einer Genehmigungserteilung bei Einstufung als „seltenes Ereignis“ gemäß TA Lärm möglich und dann auch erforderlich ist.

Insgesamt sind gegenüber Gewerbelärm keine weitreichenden Maßnahmen oder Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“ erforderlich. Durch die geplante Erweiterung im Bereich Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“ kommt es zu keiner anderen Bewertung der Gewerbelärmimmissionen, zumal schalltechnisch ungünstige Stellplätze vor dem Fantreff entfallen.

5. Betroffene Umweltbelange

Aufgrund der geplanten Erweiterung des Stadions sind verschiedenen Umweltbelange von der Planung betroffen. Die Erläuterungen zu den einzelnen Belangen entsprechend des aktuellen Planungsstandes können dem Umweltbericht entnommen werden.

5.1 Waldeingriff

Eine Waldumwandlungsgenehmigung für die Ausstockung des Waldes wird für eine ca. 3,4 ha große Fläche des Stadtwaldes Schlossberg notwendig.

Aufgrund der Eingriffe in Waldflächen ist davon auszugehen, dass Arten- und Naturschutzbelange berührt sind. Hierfür sind entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen zu beachten. Diese sind im Umweltbericht, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, ausführlich beschrieben. Des Weiteren ist im Umweltbericht eine forstrechtliche Eingriffsbilanzierung für den entsprechenden Ausgleich der gerodeten bzw. umgewandelten Waldflächen aufgeführt.

Im Bereich des Parkhause Katzental wird in das bestehende Waldrefugium geringfügig eingegriffen. Hierzu erfolgten entsprechende Abstimmungen mit der unteren Forstbehörde. Dieser Eingriff ist zu verantworten, weil dieses sich nicht den Erwartung zufolge entwickelt hat und zusätzlich das geplante Parkhaus in seiner Größe reduziert wurde.

6. Städtebauliches Konzept

Seit einiger Zeit bestehen für das Stadion des 1. FCH Ausbauabsichten, um die Austragung von Fußballspielen der 1. Bundesliga zu ermöglichen. Um die vorgesehenen Erweiterungs- und Änderungsabsichten unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Verträglichkeit und Nachhaltigkeit bestmöglich umzusetzen, wurde 2019 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Die Studie wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Heidenheim und dem 1. FCH erstellt. Die in der Machbarkeitsstudie untersuchten Entwicklungsszenarien wurden im Zuge der weiteren Planung weiter angepasst und fortgeführt.

Das Planungskonzept sieht den Ausbau des Stadions auf eine Gesamtkapazität von rd. 23 Tsd. Zuschauer durch Aufstockung vor. Die Aufstellflächen für Einsatzkräfte (Polizei, Feuerwehr, Sanitäts-, Rettungs-, Sicherheitsdienst etc.) werden gegenüber dem aktuellen Stand vergrößert. Nördlich des Stadions soll ein Verwaltungsgebäude entstehen.

Ferner soll das Parkraumangebot deutlich erhöht werden (siehe Verkehrsprognose/Erschließungskonzept unter Ziffer 4.5).

Die Ausbauabsichten sind im Einzelnen im städtebauliches Entwicklungskonzept „Schlossberg Heidenheim“, Stand Vorentwurf vom 23. Februar 2021 dargestellt, welches dem Bebauungsplan beiliegt.

7. Freiflächenstruktur, Grünordnung

Zur Gliederung und Auflockerung des neuen Stadionbereichs sind im Bebauungsplan umfangreiche Pflanzvorgaben zur grünordnerischen Gestaltung festgesetzt. Diese umfassen u.a. die Vorgabe zur Errichtung von begrünten Dächern, dem Substrataufbau für die Vegetationsflächen auf Hauptgebäude (außer Stadion) sowie dem Parkhaus im Katzental oder die Fassadenbegrünung beider Parkhäuser (Katzental und Gästeparkhaus).

Des Weiteren sind entsprechend des Grünkonzeptes mehrere Pflanzflächen sowie Baumpflanzungen in einem Umfang von insgesamt 15.500 m² festgesetzt.

Durch den westlich vom bestehenden Stadionbau einzuhaltenden Mindestwaldabstand von 30 Metern wird eine Übergangszone zwischen Wald und bestehendem Stadion eingehalten. Im Zuge der Waldumwandlung werden Flächen als Parkwalentwickelt, um den Naherholungswert auf dem Schlossberg zu schützen und um das Stadion zu entwickeln. Außerdem werden durch diese Maßnahme Bäume mit Trockenschäden sukzessive entnommen und mit klimatoleranten Bäumen ersetzt. Im Bereich der festgesetzten Pflanzflächen wird für den Naherholungswert ein Baumlehrpfad angelegt.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für das bestehende Fußballstadion war im ursprünglichen Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Durch die Erweiterungspläne des Stadions ist es notwendig den Bebauungsplan hinsichtlich der baurechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung ein Sondergebiet festzusetzen. Hierfür wurden Festsetzungen getroffen, die einem Stadion entsprechen und eine entsprechende Entwicklung ermöglichen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf maximal 0,8 festgesetzt. Diese bezieht sich lediglich auf das festgesetzte Sondergebiet. Aufgrund der bereits vorherrschenden Versiegelung durch das bestehende Stadion sowie den umliegenden Stellplätzen ist dieser Wert städtebaulich vertretbar. Im Bereich des Sondergebietes werden im Süden des Stadions Flächen für die Evakuierungsfläche neuversiegelt.

Für die Hauptgebäude sind maximale Höhen festgesetzt. Es sind für den Business-Club sowie das neu geplante Verwaltungsgebäude nördlich des Stadions Höhen festgesetzt, die sich an bereits vorhanden Gebäuden orientieren (vorhandenes Gebäude des Business-Clubs). Für die Erweiterung des Stadions hat man sich an Höhen orientiert, die notwendig sind, um die Zuschauerkapazität auf 23.000 Zuschauer zu erhöhen. Es sind maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um das Orts- und Landschaftsbild entsprechend zu wahren.

8.3 Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, denn aufgrund des vorhandenen Fußballstadions bereits ein Gebäude vorhanden ist, das eine Länge von 50 m überschreitet.

8.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Anordnung der bestehenden Gebäude (Stadion/Business-Club) aber auch der geplanten Gebäude (Verwaltungsgebäude) sind entsprechende Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt, die dem Entwicklungskonzept der Stadionerweiterung entsprechen und gleichzeitig eine aufgelockerte Anordnung der Gebäude als Ziel hat.

Für die Stellplätze und die geplanten Parkhäuser sind Grenzen in den Bebauungsplan aufgenommen, um das genannte Verkehrs- und Parkkonzept umzusetzen, die aktuell vorherrschende Situation, um das Stadion an Spieltage zu entzerren und wesentlich zu verbessern.

8.5 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan sind die bereits vorhanden Hauptverkehrsstraßen (Schlosshaustraße/Mergelstetter Reute/Katzental) als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Für die Leitung der Zuschauer aus Richtung Norden aber auch von den geplanten Parkhäusern sind Stege vorgesehen, die festgesetzt aber in ihrer Lage variabel sind. Das gleich gilt für die Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung. Hintergrund hierfür ist die notwendige Flexibilität für das Erschließungskonzept des Stadions.

Die Verkehrssicherungspflicht, der Unterhalt, der Bau sowie die Räumpflicht der Verkehrsflächen werden mit Hilfe von städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Heidenheim und dem Verein 1. FC Heidenheim geregelt.

8.6 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

Neben den Parkhäusern sind zusätzlich Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze in den entsprechenden Grenzen zulässig. Diese Flächen sind bereits vorhanden und Bestandteil des Konzeptes für die Unterbringung der notwendigen Parkflächen für die Steigerung der Zuschauerkapazität.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasser-, Elektrizität- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas ist gesichert. Die Versorgung erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz.

Die Stadtwerke Heidenheim Wärmeservice GmbH plant in der Schloßhaustraße in Heidenheim vor der Voith-Arena eine moderne Wärmeheizzentrale zu errichten.

9.2 Telekommunikation- und Breitbandversorgung

Die Versorgung ist durch das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

9.3 Entwässerung (Ableitung Schmutzwasser, Regenwasserbewirtschaftung)

Die Ableitung des Schmutzwassers ist durch das bestehende Kanalisationsnetz gesichert. Das unverschmutzte Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

9.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Gebiet ist gesichert.

10. Denkmalpflege

In den vorgenannten Bereichen sind Kulturdenkmale bekannt bzw. ist im Zuge von Bodeneingriffen, trotz teilweiser Überprägung weiterhin mit archäologischen Funden und Befunden, Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG heimatgeschichtlicher und wissenschaftlich-dokumentarischer Bedeutung, zu rechnen. Dabei besteht an der Erhaltung des archäologischen Kulturdenkmals (Nr. 22M) grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Bei den ausgewiesenen archäologischen Prüffallflächen (Nrn. 50M u. 51M) bedürfen sämtliche Planungen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind (z. B. Wegebaumaßnahmen, Parkierungsflächen, sonstige Tiefbaumaßnahmen, Rodungen) einer weiteren Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Aline Kottmann (aline.kottmann@rps.bwl.de).

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gem. § 8 DSchG wird erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass archäologische Voruntersuchungen und Rettungsgrabungen notwendig werden können, die durch den Vorhabenträger zu finanzieren sind und grundsätzlich längere Zeit in Anspruch nehmen können.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

11. Satzung über örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Qualität der geplanten Stadionerweiterung sind Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen notwendig, damit die mit der planerischen Konzeption verfolgten gestalterischen Ziele umgesetzt werden. Zu diesem Zweck wird durch eine den Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“ ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) eine Rechtsgrundlage zur Festsetzung gestalterischer Anforderungen geschaffen.

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 LBO)

11.1.1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sind für das Plangebiet Flachdächer als Dachform vorgeschrieben.

11.1.2 Dachaufbauten

Da Dachaufbauten das optische Erscheinungsbild eines Gebäudes maßgeblich beeinflussen können, wird im Bebauungsplan deren Zulässigkeit geregelt. Im gesamten Plangebiet sind als Dachaufbauten nur notwendige technische Aufbauten, Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung und je Gebäude eine Antennenanlage zugelassen. Zudem dürfen diese Aufbauten eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen um das Maß ihrer Höhe vom von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abgesetzt werden. Mit der Regelung der Dachaufbauten wird einer unkontrollierten Zunahme von Dachaufbauten und damit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt.

11.2 Werbeanlagen (§ 74 LBO)

Bedingt durch das im Plangebiet zulässige Nutzungsspektrum ist im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Werbeanlagen so zu regeln, dass gestalterische Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die unkoordinierte Anbringung bzw. der Aufstellung von Werbeanlagen ausgeschlossen werden können.

11.3 Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 LBO)

11.3.1 Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen

Zur Vermeidung eines zu hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet, zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses ist es erforderlich, den zulässigen Versiegelungsgrad befestigter Flächen und Wege (unbebaute Flächen) zu beschränken. Die vorgeschriebene Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Dränsteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc. mit mindestens 30 % Versickerungsfähigkeit) entspricht im Übrigen auch dem angestrebten Gestaltungsbild für das neue Sondergebiet (grüne und naturnahe Gestaltung).

11.3.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Einfriedung sind lediglich im Bereich des Stadions zulässig. Aus Sicherheitsgründen ist eine Höhe von maximal 3,0 m zulässig. Weitere Einfriedung sind aufgrund des Naherholungsgebietes und der Parkwaldflächen nicht zulässig.

11.3.4 Geländeveränderungen (Aufschüttungen/Abgrabungen) (§ 74 i.V.m. § 10 LBO)

Aus Gründen des Bodenschutzes und der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes darf im Plangebiet der natürliche Geländeverlauf bei der Errichtung baulicher Anlagen auf dem Grundstück nur bis auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens aufgeschüttet werden.

Es sind die bereits vorhandenen baulichen Strukturen maßgeblich und werden für die geplanten Gebäude übernommen

11.4 Regenwasserbehandlung (§ 74 LBO)

Damit das bestehende Kanalisationsnetz entlastet, die Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen reduziert und der Wasserhaushalt geschont wird, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Versickerung sowie Empfehlungen zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers getroffen. Zu diesem Zweck sind im gesamten Plangebiet Dachbegrünungen zur Regenrückhaltung festgesetzt.

11.5 Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von § 74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO. Um Zuwiderhandlungen von vornherein entgegenzuwirken, wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 Euro geahndet werden können.

12. Anlagen

1) Städtebauliches Entwicklungskonzept „Schlossberg Heidenheim“ Stand 01.06.2023, ergänzt 18.12.2024
2) Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“, Stand 18.12.2024
3) Festsetzungen zum Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“, Stand 18.12.2024
4) Begründung zum Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“ (einschließlich Begründung zur partiellen Flächennutzungsplanänderung Nr. 12, Stand 18.12.2024
5) Umweltbericht zum Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“ sowie partielle Flächennutzungsplanänderung Nr. 12, Stand 18.12.2024
6) Relevanzprüfung, faunische Kartierung, Stand 20.06.2023
7) Gutachten spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand 18.04.2024
8) Freianlagenplanung Grünkonzept Schlossberg-Süd (Station), Stand 28.01.2022
9) Konzept zur Erschließung der Voith-Arena, Stand 11.05.2023, ergänzt: 18.04.2024
10) Alternativenprüfung Parkhaus, Stand 17.08.2023, ergänzt: 18.04.2024
11) Schalltechnische Begutachtung Sportanlagenlärm gemäß 18. BImSchV zum Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“, Stand 18.08.2023
12) Schalltechnische Stellungnahme zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEK) „Schlossberg Heidenheim“, Stand 15.02.2021

13. Verfasser

Kling Consult GmbH, Team Raumordnung

Krumbach, 18.12.2024

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert Dipl.-Geogr. Maximilian Selmair