



Heidenheim

an der Brenz

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt

Stadt Heidenheim an der Brenz
Baubereichsplan 01.00

Begründung

Stand: 24.08.2017

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

Bebauungsplan

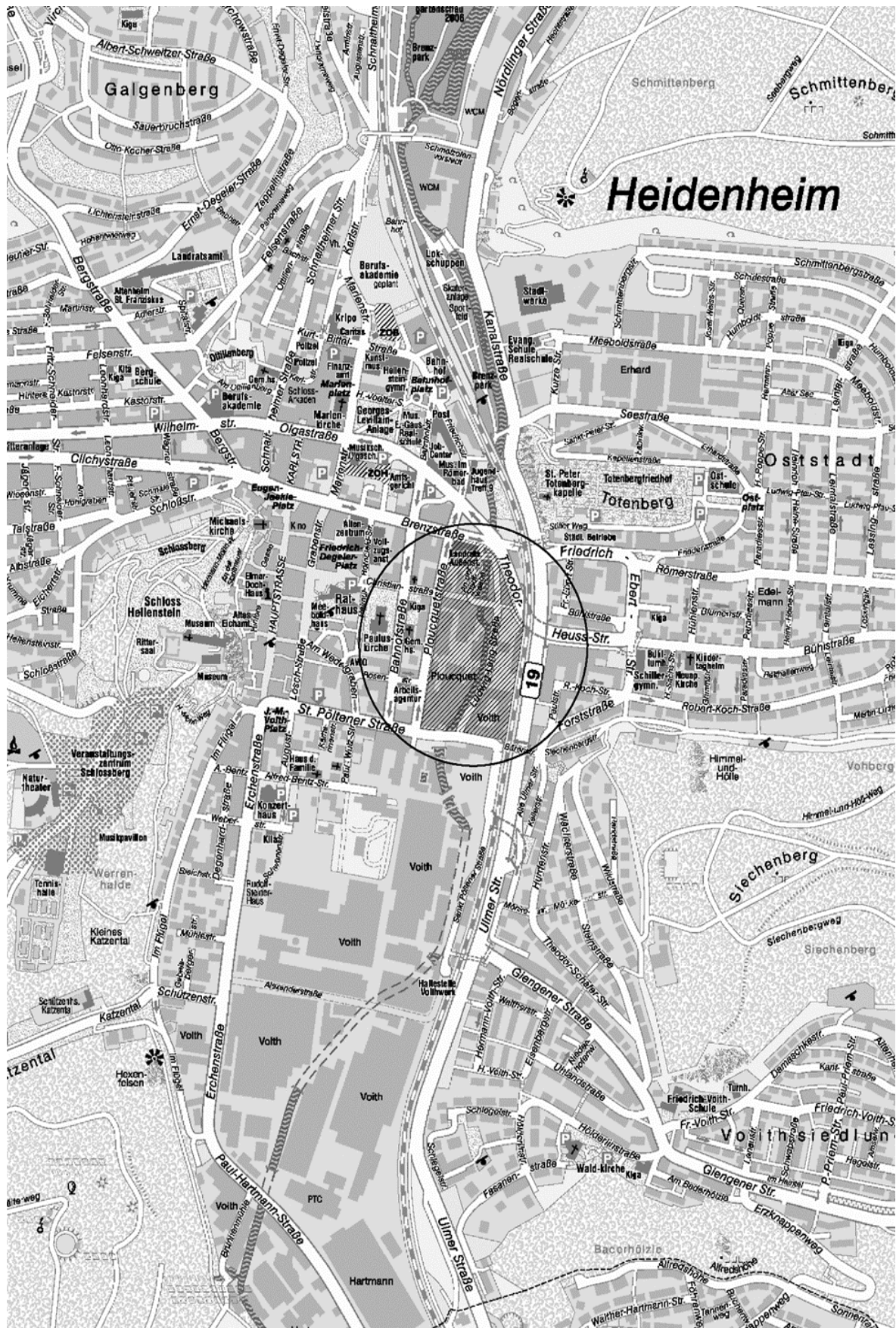
„Ludwig-Lang-Straße“

(zwischen Brenzstraße, Theodor-Heuss-Straße, Bahnlinie Ulm-Aalen,
St. Pöltener Straße und Ploucquetstraße) in Heidenheim

INHALTSVERZEICHNIS

Übersichtslageplan	Seite 3
Begründung (§ 2a Satz 2, Nr. 1 BauGB)	Seite 4
I. Planungsgrundlagen	Seite 4
1. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans	Seite 4
2. Lage, Topografie und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs	Seite 4
3. Heutiger Zustand des Plangebiets	Seite 4
4. Geltendes Recht und andere Planungen	Seite 5
II. Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan	Seite 6
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 6
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauGB)	Seite 6
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)	Seite 7
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)	Seite 8
4. Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)	Seite 8
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Seite 9
6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	Seite 10
7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)	Seite 10
8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	Seite 10
9. Grünordnerische Festsetzungen und naturschutzrechtlicher Ausgleich	Seite 10
B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§9 Abs. 5 und 6 BauGB)	Seite 11
C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW)	Seite 12
III. Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung	Seite 12
IV. Flächenbilanz und Kosten	Seite 12
V. Zusammenfassende Erklärung	Seite 13
Umweltbericht (§ 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB)	Seite 14

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Begründung (§ 2a Satz 2, Nr. 1 BauGB)

I. Planungsgrundlagen

1. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bereich zwischen Brenzstraße, Bahnlinie Aalen-Ulm, St. Pöltener Straße und Ploucquetstraße war in der Vergangenheit durch eine innenstadtuntypische städtebauliche Struktur und Nutzung geprägt. Industrieflächen, gewerbliche Flächen, Dienstleistungsbetriebe und Wohngebäude prägten das Stadtgefüge. Für Parkierung genutzte Flächen dominierten das Straßenbild.

Im Jahr 2004 kam die Betriebsschließung der Firma Ploucquet. Dadurch entstand eine innerstädtische Industriebrache. Gleichzeitig gab es in den Gebäuden an der Brenzstraße einen Nutzerwechsel.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen und der oben erläuterten unbefriedigenden Gesamtsituation ist eine städtebauliche Neustrukturierung notwendig, mit dem Ziel, das Plangebiet wieder in den städtischen Kontext zu integrieren und einen qualitätvollen Wohn- und Arbeitsstandort an der Brenz zu schaffen.

Durch die Größe des Plangebiets, der differenzierten Nutzungsstruktur und dem Bestreben, eine geordnete städtebauliche Entwicklung voranzutreiben, ist ein qualifizierter Bebauungsplan erforderlich.

2. Lage, Topografie und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Kernstadt zwischen der Bahnlinie Aalen-Ulm und den zentralen Erschließungsstraßen Brenzstraße, Theodor-Heuss-Straße (B466), St. Pöltener Straße und Ploucquetstraße (L1164).

Es handelt sich um eine ebene Fläche, die im Brenztal liegt und von der Brenz in nordsüdlicher Richtung geteilt wird. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 490 m ü. NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 5,9 ha und folgende Grundstücke:

225; 225/1; 225/2; 226; 227; 228, 261/3 (Christianstraße teilweise); 229; 229/1; 229/2; 229/3; 230; 231; 231/1; 231/2; 233; 233/1; 233/2; 235; 235/3-14; 235/15 (Newporter Straße); 235/16; 235/17, 235/21 (Hanns-Voith-Promenade); 235/18, 236 (Ploucquetstraße); 235/19; 235/20; 256 (An der Stadtwaage); 256/1; 275/1; 276; 277; 278; 278/1; 278/2; 281 (Brenz); 1364; 1364/1; 1368; 1368/1; 1370, 1375, 1376 (Ludwig-Lang-Straße); 1370/1; 1374; 1371 (Fußweg Theodor-Heuss-Straße teilweise).

3. Heutiger Zustand des Plangebiets

Der größte Teil des Geltungsbereichs wurde bis 2004 industriell von der Firma Ploucquet genutzt. Dieser Bereich zwischen Christianstraße, Brenz, St. Pöltener Straße und Ploucquetstraße war zu 100 % bebaut bzw. versiegelt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Sanierungsgebiets. Mit Hilfe von Fördermitteln wurden die Gebäude der Firma Ploucquet abgebrochen und die Altlasten entfernt. Heute steht auf diesem Areal ein Wohnquartier mit gemischter Nutzung. Im südlichen Bereich befindet sich das Voith Ausbildungszentrum. Die neue Bebauung beruht auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs und wurden gemäß § 33 BauGB vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigt.

Im Bereich nördlich der Christianstraße „An der Stadtwaage“ wurden bis auf die denkmalgeschützten Gebäude Ploucquetstraße 3 und Christianstraße 25 die meisten Gebäude abgebrochen. In diesem Bereich wurden ebenfalls die Altlasten entfernt und die Planungen für eine Neubebauung auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ausgearbeitet.

Der Bereich östlich der Brenz war ebenfalls durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Es gab kleinteilige Wohngebäude, große Parkierungsflächen und Gebäude der Firma Voith. Diese Firmengebäude stehen teilweise unter Denkmalschutz (St. Pöltener Straße 45) und werden bis heute von der Firma Voith genutzt. Die Wohngebäude sind zum großen Teil bis heute erhalten. Auf der ehemaligen Parkierungsfläche wurde ein Gebäudekomplex mit großflächigem Einzelhandel und Parkgarage realisiert.

Die Brenz war als Kanal angelegt und bisher nicht zugänglich. In der Zwischenzeit wurde die Brenz umgestaltet und ist nun ein erlebbarer Bestandteil des Stadtbilds.

Durch die umgebenden Bundes- und Landesstraßen (B19, B466, L1164) und die Bahnlinie Aalen-Ulm wird das Plangebiet von Verkehrslärm beeinträchtigt.

4. Geltendes Recht und andere Planungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die angrenzenden Gebiete liegen keine qualifizierten Bebauungspläne vor. Planungsrechtlich waren bisher einfache Bebauungspläne (Baulinienpläne) und § 34 BauGB bei der Beurteilung von Bauvorhaben und Nutzungsänderungen maßgebend. Für die Unterführung der Bahnlinie im Zuge der Verlegung der B 466 wurde 1968 der Bebauungsplan Brenzstraße / Bühlstraße aufgestellt. Die neuere Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans konnte nach § 33 BauGB genehmigt werden.

Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanverfahrens noch rechtsgültige Flächennutzungsplan 2005 stellte die Flächen zwischen der Bahnlinie Aalen-Ulm und der Ploucquetstraße als gewerbliche Bauflächen (südlich der Christianstraße) und als Kerngebiet (nördlich der Christianstraße) dar. Die Flächen zwischen Brenz und Ploucquetstraße werden künftig verstärkt für Wohnnutzung, aber auch für Dienstleistung und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung bereitgestellt. Um der städtebaulichen Neustrukturierung gerecht werden zu können, stellt der aktuell gültige Flächennutzungsplan 2029 die Flächen südlich der Christianstraße als gemischte und gewerbliche Bauflächen dar. Der Bereich nördlich der Christianstraße ist derzeit als Fläche ohne Darstellung der Nutzung (Weißfläche) dargestellt. Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan punktuell geändert und an dieser Stelle wird zukünftig eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die planerische Neuordnung dieses Bebauungsplans entspricht den Darstellungen und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans 2002 und des Regionalplans Ostwürttemberg.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans – mit Ausnahme des Flurstücks 1364 (St. Pöltener Straße 43 und 45) – und für die daran angrenzende Flächen wurde das Sanierungsgebiet „Ploucquet-Areal“ durch Beschluss vom 13.03.2008 förmlich festgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III des gemeinsamen Schutzgebiets für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 wird hingewiesen.

Das Flurstück 235/21 befindet sich nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg in einem HQ100-Bereich. Dies hat keine negativen Auswirkungen auf die Gebäude, da diese mit einem Geländeversatz angehoben wurden. Für die Grünfläche ist eine Überschwemmung unerheblich.

Östlich angrenzend an den Planbereich verläuft die Bahnlinie Aalen-Ulm. Aufgrund dieser Rechtslage sind Vorgaben und Regelungen des Eisenbahngesetzes zu berücksichtigen.

Bei den angrenzenden Straßen Theodor-Heuss-Straße und Ploucquetstraße handelt es sich um klassifizierte Straßen nach dem Bundesfernstraßengesetz.

Drei denkmalgeschützte Gebäude, Ploucquetstraße 3, Christianstraße 25 und St. Pöltener Straße 45, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans und sollen als Kulturdenkmale erhalten bleiben.

Im Bereich zwischen der Brenz und der Theodor-Heuss-Straße ist mit provinzialrömischen und mittelalterlichen Siedlungsbefunden zu rechnen. Hier, wie auch in allen weiteren Bereichen, ist frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen das Regierungspräsidiums Stuttgart, Referat 86 Archäologische Denkmalpflege zu beteiligen.

II. Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Mit den unterschiedlichen Gebietsarten, die im Geltungsbereich festgesetzt werden, wird eine innerstädtische Brachfläche revitalisiert, die allen Anforderungen an ein urbanes Leben in einer Stadt der „kurzen Wege“ gerecht wird. Durch diese Nutzungsvielfalt wird Bezug auf die direkte Umgebung genommen.

Für die Art der baulichen Nutzung sind die erhöhten Lärmbelastungen zu beachten.

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Der Bereich zwischen Newporter Straße, Hanns-Voith-Promenade, St- Pöltener Straße und Ploucquetstraße wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Dieser stellt den nutzungsstrukturellen Übergang zwischen dem nördlich gelegenen Urbanen Gebiet mit hauptsächlichlicher Wohnnutzung und dem südlichen Bereich, der gewerblich genutzt wird, dar. In diesem Bereich werden die im Textlichen Teil festgehaltenen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, damit die realisierte Wohnbebauung geschützt wird, die Flächen nahe der Innenstadt einer innenstadtverträglichen Nutzung zugeführt werden und keine großflächigen Nutzungen mit hohem Versiegelungsgrad umgesetzt werden. Gleichzeitig würden Vergnügungsstätten jeglicher Art das Stadtbild und einen qualitätvollen Wohn- und Arbeitsstandort an dieser Stelle stören.

Um die Immissionen, die auf den Wohnbereich einwirken, zu senken, wird eine weitere Ausdifferenzierung dieser Gesamtfläche vorgenommen. Dies bedeutet, dass im nördlichen Bereich (MI1) die allgemein zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nicht allgemein zulässig ist, jedoch ausnahmsweise zugelassen werden kann. Im südlichen Bereich MI2 wird hingegen die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) allgemein zulässige Nutzung ausgeschlossen. Dadurch werden sowohl die Wohnnutzung als auch die gewerblichen Nutzungen entlastet, da die Betriebe weniger Aufwendungen für Emissionen aufbringen müssen und die Wohnnutzung geringeren Immissionen ausgesetzt ist.

1.2 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Der Bereich zwischen Brenzstraße, An der Stadtwaage, Brenz, Hanns-Voith-Promenade, Newporter Straße und Ploucquetstraße wird als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. In diesem Bereich spielt sich das urbane Wohnen und Arbeiten ab. Der Standort ist zentral gelegen und sehr gut an Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen angebunden, die eine verdichtete Wohnbebauung an dieser Stelle fördern. Der neue Gebietstyp wird festgesetzt, damit die benötigten Wohnbauflächen verträglich mit der vielschichtigen Umgebungsnutzung vereinbart und in einer höheren Anzahl zugelassen werden können, als es in einem Mischgebiet, bei dem es ausdrücklich auf die Nutzungsmischung ankommt, möglich ist. Gleichzeitig wird so dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB des sparsamen und schonenden Umgangs von Grund und Boden Rechnung getragen, denn im Urbanen Gebiet können höhere Dichtewerte zugelassen werden. Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen) werden ausgeschlossen bzw. sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dadurch werden Nutzungskonflikte vermieden. Zudem würde eine Tankstelle das Verkehrsaufkommen in diesem innerstädtischen Bereich deutlich erhöhen. Vergnügungsstätten sind außerdem nicht mit dem durchführenden Schulweg und einer Wohnbebauung vereinbar.

An der Ecke Ploucquetstraße und Christianstraße wird eine soziale Einrichtung angesiedelt. In dieser zentralen Lage befindet sich alles, was für eine betreute Wohneinrichtung notwendig ist.

1.3 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Der Bereich zwischen Theodor-Heuss-Straße, Bahnlinie Aalen-Ulm, Gewerbegebiet und Ludwig-Lang-Straße wird als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt, da dieser Bereich durch starke Lärmimmissionen, die von der Bahnlinie Aalen-Ulm und der angrenzenden B19 herkommen, belastet ist. Es sind nur Nutzungen möglich, die mit diesen hohen Lärmwerten vereinbar sind. Gleichzeitig dient diese Bebauung dem angrenzenden Urbanen Gebiet und Mischgebiet als Lärmschutzeinrichtung. Des Weiteren ist hier eine Nutzung anzusiedeln, die selbst ein eher geringes Lärmaufkommen aufweist. Aus diesen Gründen werden die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen. Zudem tragen diese Nutzungen nicht dazu bei, einen städtebaulich ansprechenden Stadteingang in die Kernstadt zu markieren.

Im Kerngebiet MK1 ist die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Wohnungen) ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplans, denn eine verträgliche und gesunde Wohnnutzung kann an dieser Stelle aufgrund der hohen Lärmwerte nicht gesichert werden.

Im Bereich von MK2 hat sich auf Grundlage dieser Festsetzungen bereits ein Lebensmittelmarkt angesiedelt, der die fehlende Versorgung der Innenstadt kompensiert. Dieser Standort ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Pkw gut erreichbar. In diesem Gebäudekomplex ist ein Parkhaus integriert, das die wegfallenden Parkierungsflächen auffängt und weitere Parkierungsmöglichkeiten schafft. Damit das Sortiment im Einzelhandel gezielt gesteuert werden kann, um nicht in Konflikt mit anderen Standorten in der Stadt zu geraten, ist der großflächige Einzelhandel nur im 1. Obergeschoss zulässig.

1.4 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Bereich zwischen dem Kerngebiet, Bahnlinie Aalen-Ulm, St. Pöltener Straße und Ludwig-Lang-Straße wird ein nach § 8 BauNVO eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dadurch wird ein Erhalt der gewerblichen Nutzung im Gebiet gesichert und die Belastungen für die Wohnbebauung in den Mischgebieten und Urbanen Gebieten wird geringer gehalten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gemäß § 1a BauGB ist eine verdichtete Bauweise in städtebaulich vertretbarem Maß vorgesehen. Die Neubebauung orientiert sich sowohl an der bestehenden Bebauung der Innenstadt als auch an den umliegenden gewerblichen Nutzungen. Gleichzeitig bilden in einigen Bereichen die Gebäude einen Lärmschutz für empfindlichere Nutzungen und bilden einen Landmark. Ebenso werden die wirtschaftlichen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB durch eine verdichtete Bauweise berücksichtigt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in allen Gebietstypen nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten. Dies zeigt, dass eine unverhältnismäßige Versiegelung der Fläche nicht vorgesehen ist. Vielmehr bleiben Freiflächen, die begrünt werden können und somit zur Versickerung des Niederschlagswassers beitragen. Durch eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage mit Substrat wird die Sickerfähigkeit auch in diesen Bereichen nur bedingt eingeschränkt.

Die Obergrenzen der Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden in einigen Gebietsteilen überschritten. Der neue Gebietstyp Urbane Gebiete trägt dazu bei, dass höhere Dichtewerte erreicht werden können und somit vor allem innenstadtnahe Bereiche eine höhere Nutzung erfahren. Im Urbanen Gebiet südlich der Christianstraße wird die maximale GFZ deutlich unterschritten. Dies wird dadurch begründet, dass hier überwiegend Wohnen stattfindet und daher angemessene Freiflächen für die Bewohner in direktem Wohnumfeld geschaffen werden, um zu einer höheren Wohn- und Lebensqualität beizutragen. In den Mischgebieten wird die GFZ überschritten. Hier haben sich kompakte bauliche Nutzungen angesiedelt, die ein gewisses Maß an Freiflächen benötigen (Kindertagesstätte und Ausbildungszentrum der Firma Voith) und somit höhere Gebäude benötigen, um eine wirtschaftliche Entwicklung betreiben zu können.

Im Kerngebiet MK1 und im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die GFZ ebenfalls überschritten. Diese Überschreitung rührt vor allem daher, dass diese Bereiche eine gewisse Lärmschutzfunktion (Bahnlinie, B19) für die westlich gelegene Wohnbebauung haben. Durch die Festsetzung der max. Gebäudehöhe in MK1 und MK2 werden die Gebäude an die Höhenentwicklung des denkmalgeschützten Firmengebäudes der Firma Voith angepasst. Die Höhenfestsetzung an der Voithausbildungsstätte ergibt sich aus der umgebenden Bebauung. Die Straße wird als unterer Maßbezugspunkt festgesetzt, um die Höhenentwicklung gleichmäßig mit dem Straßenverlauf auszubilden und einheitliche Bezugspunkte zu haben.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)

Die Bauweise nach § 22 BauNVO wird für alle Gebietsteile mit einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht lassen sich an dieser Stelle vielseitige Projekte realisieren. Um eine angemessene Dichte zu erreichen und dennoch aufgelockerte Strukturen zu ermöglichen, darf abweichend von der geschlossenen Bauweise an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden und die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Mit dem urbanen Gebiet (MU) werden eine Reihe wichtiger städtebaulicher Zielsetzungen verfolgt. Hierzu zählen insbesondere:

- Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum
- effiziente und wirtschaftlich tragfähige Wiedernutzung von an sensibler Stelle brachgefallenen Flächen zu Wohnzwecken
- Erzeugung einer urbanen Nutzungsdurchmischung mit Möglichkeiten auch der sozialen Betreuung älterer Menschen
- Erzeugung eines ausreichend dichten innerstädtischen Baubestandes
- Verwirklichung des Leitbildes einer "Stadt der kurzen Wege" und des Zieles einer vorrangigen Innenentwicklung

Die angesprochenen städtebaulichen Ziele erfordern unter Würdigung der örtlichen Verhältnisse eine Verringerung des sonst üblichen Maßes der Abstandsflächentiefe von 0,4 (§ 5 Abs. 5 Ziff. 1 LBauO BW) auf 0,2 der Wandhöhe. Diese Reduzierung ist städtebaulich begründet. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass das Gebiet aufgrund des umgebenden Straßenrasters klar von seiner Umgebungsbebauung abgesetzt ist und als innerstädtisch-urbanes Quartier sowohl baulich-gestalterisch als auch funktional eigenständig in Erscheinung treten soll. Die hierdurch mittelbar bewirkte Reduzierung wohnungsnaher Freiflächen ist aufgrund des Vorhandenseins von Grünflächen entlang des Brenzufers, angesichts der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und unter Würdigung der von außen auf das Quartier einwirkenden verkehrlichen Immissionen städtebaulich verantwortbar. Das Ziel des Erhalts des denkmalgeschützten ehemaligen Landeszentralbankgebäudes wirkt sich aufgrund der Zulässigkeit reduzierter Abstandsflächen auch nicht nachteilig auf das Ziel einer möglichst komprimierten Bereitstellung von Wohnraum in der Innenstadt aus. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist somit integraler Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird sehr großzügig mit großen Baufenstern festgelegt, dadurch kann eine städtebauliche Vielfalt entstehen, die sich der Umgebungssituation anpasst. Auf Höhe des Fußwegs zwischen MK1 und MK2 wird eine Überbauung ab 6,0 m Höhe zugelassen. Dadurch kann das kleine Grundstück von MK1 einfacher überbaut und an das Gebäude von MK2 aus angeschlossen werden.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

Diese Anlagen sind als bauliche Anlagen grundsätzlich nicht zulässig, da die vorhandenen Flächen lediglich für Hauptgebäude, Freiflächen und Erschließung genutzt werden, um dem sparsamen Umgang mit Flächen gerecht zu werden. Des Weiteren ist diese Art der baulichen Anlagen städtebaulich nicht verträglich mit den Hauptgebäuden. Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig, um dringend benötigte Stellplätze errichten zu können. Es ist städtebaulich und wirtschaftlich nicht vertretbar die gesamte Fläche als Parkierungsfläche zu nutzen. Grundsätzlich sind private Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Die Stellplätze im öffentlichen Raum werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

Das Gebiet wird über zwei Hauptverkehrsachsen, die Ludwig-Lang-Straße und die Ploucquetstraße, die von Norden nach Süden verlaufen und mit der Brenzstraße / Theodor-Heuss-Straße bzw. St. Pöltener Straße verbunden sind, erschlossen. Die Ludwig-Lang-Straße ist im Zweirichtungsverkehr befahrbar und dient hauptsächlich der Durchlässigkeit, der Andienung des eingeschränkten Gewerbegebiets und des Kerngebiets sowie der Erreichbarkeit des Parkhauses bzw. des Einzelhandels. Dadurch kann es zu höheren Verkehrsbeeinträchtigungen für die gegenüberliegende Wohnbebauung kommen. Diese Nutzungen können aufgrund der Bahnlinie im Osten nicht von der Ostseite aus erschlossen werden.

Die Ploucquetstraße ist bis zur Christianstraße bereits entsprechend ihrer neuen Bedeutung als innerstädtische Straße für alle Verkehrsarten ausgebaut worden und nur im Einbahnverkehr, von Süden nach Norden, befahrbar. Dadurch wird die angrenzende Wohnbebauung mit weniger Immissionen belastet. Dennoch ist die Straßenbreite für einen zweispurigen Verkehr angelegt, denn die Straße dient erforderlichen Falls als Umleitungsstrecke. Im regelmäßigen Betrieb wird ein Teil der Fahrbahn als Radweg genutzt.

Es gibt eine Querverbindung über die Newporter Straße zwischen Ludwig-Lang-Straße und Ploucquetstraße. Die zweite Querverbindung in Verlängerung zur Christianstraße ist über die Brenz lediglich als Fußweg ausgebaut. Die Christianstraße ist über die Straße An der

Stadtwaage mit der Brenzstraße verbunden. Der gesamte Straßenraum wird durch Stellplätze und Baumpflanzungen definiert.

Die Verkehrsflächen sind als Gesamtfläche im Bebauungsplan festgesetzt, die dargestellte Aufteilung ist unverbindlich. Im Zuge der Straßenplanung werden diese Details ausgearbeitet.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Christianstraße, An der Stadtwaage und die Newporter Straße werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigte Bereiche - festgesetzt. Dadurch wird das Verkehrsaufkommen der Querachsen zwischen den inneren Quartiersbereichen reduziert und somit auch die Belastungen. Gleichzeitig dienen diese Bereiche allen Verkehrsteilnehmern als Wegeverbindung zwischen den einzelnen Teilbereichen. Die Christianstraße wird als Blickachse wahrgenommen. Durch die Verkehrsberuhigung An der Stadtwaage wird zudem der Verkehrsfluss auf die Brenzstraße (B 466) reduziert und somit Beeinträchtigungen deutlich vermindert.

Die Stellplätze im Straßenraum werden als öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt. Dadurch werden zum einen Stellplätze für die Besucher der Anwohner geschaffen, zum anderen wird ein unkontrolliertes Parken im Straßenraum vermieden, wodurch das Stadtbild beeinträchtigt würde.

5.3 Geh- und Radwege

Entlang der Hauptachsen, Ludwig-Lang-Straße und Ploucquetstraße, sind beidseitige Gehwege angeordnet. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind für alle gleichermaßen zugänglich.

An der Brenz führt ein Geh- und Radweg von Norden nach Süden durch das Gebiet. Dadurch wird eine sichere Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen. Gleichzeitig wird durch diese Wegeverbindung die Brenz erlebbar.

Ab der Ecke Brenzstraße / An der Stadtwaage wird der Gehweg vom Radweg bis zur Ludwig-Lang-Straße abgetrennt. Dadurch entsteht die Möglichkeit, dass ein Zweirichtungsradschwergeweg durchgehend realisiert werden kann und die Fußgänger sicher abseits der Straße in den östlichen Bereich des Gebiets gelangen. Die Brücke in Verlängerung zur Christianstraße ist nur für Fußgänger und Radfahrer begehbar. Dadurch werden kurze Wege zur Nahversorgungseinrichtung geschaffen.

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Tiefwurzelnende Bäume sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche A, in der ein öffentlicher Kanal liegt, nicht zulässig. Dadurch wird der bestehende Kanal gesichert und die Ver- und Entsorgung gewährleistet. Sonstige Versorgungsleitungen (Ver- und Entsorgung, Strom, Telekommunikation, etc.), die benötigt werden, sind beim Neubau einzurichten.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Durch die Nutzung von festen Brennstoffen werden weitere Luftverunreinigungen erzeugt, die negativ auf das Gebiet einwirken und in Kombination mit den Verkehrsimmissionen verstärkt werden. Daher sind die festgesetzten Brennstoffe im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der hohen Verkehrszahlen der umliegenden Straßen werden in einigen Teilen des Plangebiets die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV für die Lärmbelastung, nach dem Gutachten der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, deutlich überschritten. Um diese Einschränkungen in der Wohn- und Lebensqualität zu kompensieren, müssen passive Schallschutzmaßnahmen im Hochbau nach DIN 4109 durchgeführt werden. Gleichzeitig ist die Belichtung und Belüftung der Gebäude zu sichern. Um weitere Maßnahmen für das Schutzgut Mensch zu treffen und die Wohn- und Lebensqualität zu gewährleisten, dürfen die Fensteröffnungen von schutzbedürftigen Ruheräumen nur von Verkehrslärm abgewandter Seite angeordnet werden.

9. Grünordnerische Festsetzungen und naturschutzrechtlicher Ausgleich

9.1 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Um die Wassermengen zu puffern, werden auf den Gebäuden nördlich der Christianstraße Dachbegrünungen festgesetzt. Dadurch wird die Kanalisation entlastet, das Mikroklima verbessert und die Haltbarkeit der Dächer positiv beeinflusst, denn diese sind geringeren Temperaturschwankungen ausgesetzt, es sammelt sich kaum stehendes Wasser und die Dachhaut wird isoliert. . Das Brenzufer dient ebenfalls als Rückhalte- und Versickerungsfläche für das Niederschlagswasser. Dafür sind Leitungen von den einzelnen Grundstücken an die Brenz zu legen. Eine wasserrechtliche Genehmigung hierfür muss beim Landratsamt Heidenheim beantragt werden.

Die in Ziffer 9.2 und 9.3 getroffenen Festsetzungen dienen ebenfalls der Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

9.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind vor allem entlang der Brenz angeordnet. Diese sind mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Hier entsteht ein ökologisch wertvoller Lebensraum für Mensch und Natur, der sowohl das Mikroklima als auch das Makroklima positiv beeinflusst. Gleichzeitig wird damit das Zielkonzept der erlebbaren Brenz (Naherholung) und eine landschaftsästhetische Gestaltung verfolgt.

Um weitere Grünflächen zu generieren und die Brenz zugänglich zu machen, werden die bestehenden Gebäude zwischen Brenz und Ludwig-Lang-Straße nicht mehr als Baufläche, sondern als Grünfläche festgesetzt. Diese Maßnahme lässt sich erst in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten realisieren. Im Straßenraum werden ebenfalls Grünflächen festgesetzt. Diese strukturieren den Straßenraum und verbessern die Luftqualität.

Ebenso tragen diese Grünflächen zur Wasserversickerung und zur Entlastung der Kanalisation bei. Die Anlage der Grünflächen sowie der Festsetzung als Maßnahmenflächen dienen der Kompensation von Eingriffen. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Ausgleichsmaßnahmen benötigt, da die neue Nutzung umweltverträglicher ist als der Bestand. Dennoch werden Maßnahmen angeordnet, die aufgrund anderen Planungsziele realisiert werden. Diese Maßnahmen können auf andere Bereiche in Heidenheim angerechnet werden.

Das Verkehrsgrün in den Straßenräumen wird zu deren Strukturierung festgesetzt. Gleichzeitig wird eine sichere Trennung der einzelnen Verkehrsarten vorgenommen.

9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Diese Maßnahmen werden aufgrund der positiven Wirkungen, die in den vorangegangenen Kapiteln erläutert werden, festgesetzt. Dadurch wird gesichert, dass diese Flächen eine intensive Aufwertung erfahren und eine Bepflanzung gesichert wird. Dadurch werden diese als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet.

Damit das Niederschlagwasser großflächig versickern kann, werden die nicht bebauten Grundstücksflächen, die nicht für die innere Erschließung benötigt werden, als Freiflächen gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten. Diese Art der Versickerung trägt zur benötigten Grundwasserneubildung bei. Das überschüssige Oberflächenwasser wird in die Brenz abgeleitet.

9.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Baumpflanzungen im Straßenraum dienen der Strukturierung. Um auf andere Planungen und Vorschriften reagieren zu können, werden diese Baumstandorte mit einem gewissen Maß an Abweichungen festgesetzt, die den geplanten Charakter nicht stören.

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

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken dient ebenfalls zur Verbesserung des Mikroklimas, zur optischen Aufwertung des Quartiers und zur Strukturierung der einzelnen Bereiche im Gebiet.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

Die Brunnenstandorte im südlichen Bereich des Ploucquet-Areals wurden im Zuge des Neubaus zurückgebaut und ordnungsgemäß gesichert.

Die zur Versorgung dienenden Leitungen sind vorhanden und werden im Bedarfsfall an die neue Planung angepasst.

Der Bauherr ist für die Bereitstellung von Abfallbehältern auf den privaten Grundstücken - nach Vorgaben des Landratsamtes Heidenheim - zuständig.

Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Trennsystem, für die genauen Planungen ist die Stadt Heidenheim, Geschäftsbereich Entwässerung miteinzubeziehen.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Altlastenstandorte sind entsprechend gekennzeichnet. Im Bereich der Neubebauung wurden die Altlasten im Zuge der Ausgrabungen entsorgt und sind somit nicht mehr vorhanden.

Damit die bestehenden Denkmale (Ploucquetstraße 3, Christianstraße 25, St. Pöltener Straße 45) gesichert werden, ist bei einer Veränderung der Gebäude die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Es können immer wieder Funde von römischen Überresten auftauchen, diese sind entsprechend zu melden.

Für die Umgestaltung des Brenzufers bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 89 WHG.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW)

Örtliche Bauvorschriften werden im Zuge des dargelegten Bebauungsplans nicht festgesetzt, da hierfür aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit besteht.

III. Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

Die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans liegen in folgendem Eigentum:

Eigentümer	Fläche in ha	Anteil in %
Stadt Heidenheim	2,03	34,4
Private Eigentümer	3,87	65,6

Vor allem die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen im Eigentum der Stadt Heidenheim.

Eine gesetzliche Bodenordnung ist zur Realisierung der Planung nicht zwingend erforderlich. Die Erschließung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse grundsätzlich gesichert. Die Flächen östlich der Brenz, die derzeit durch Wohngebäude genutzt werden und im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen sind, müssen für diese Nutzung sukzessive erworben werden.

IV. Flächenbilanz und Kosten

1. Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca.	5,90 ha	100 %
Urbane Gebiete	ca.	1,49 ha	25,2 %
Mischgebiete	ca.	0,91 ha	15,6 %
Kerngebiete	ca.	0,68 ha	11,5 %
Gewerbegebiete	ca.	0,73 ha	12,4 %
Verkehrsflächen	ca.	1,26 ha	21,4 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,50 ha	8,5 %
Wasserflächen	ca.	0,32 ha	5,4 %

2. Kosten

Planungskosten (ohne Mehrwertsteuer)

Bebauungsplan	ca.	38.900 €
Umweltbericht	ca.	5.400 €
Straßenplanung	ca.	75.000 €
Kanalplanung	ca.	40.000 €
Freiraumplanung	ca.	92.000 €

Baukosten (ohne Mehrwertsteuer)

Straßen- und Wegebau (ohne Straßenbeleuchtung; darin enthalten der erfolgte Ausbau der Einmündung Ludwig-Lang-Straße/Theodor-Heuss-Straße mit ca. 130.000 €)	ca.	1.400.000 €
Brückenbauwerk (Geh- und Radweg Christianstraße)	ca.	100.000 €
Kanalbau und Abwasseranlagen	ca.	340.000 €
Freianlagen	ca.	570.000 €
Gutachten		
Lärmschutzgutachten	ca.	6.050 €
Verkehrsgutachten	ca.	4.350 €

V. Zusammenfassende Erklärung

Ergänzung folgt im nächsten Verfahrensschritt.

UMWELTBERICHT (§ 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhalts	Seite 15
2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	Seite 15
3.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands - Basisszenario	Seite 17
4.	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	Seite 23
5.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	Seite 26
6.	Ermittlung des Kompensationsdefizits bzw. des Kompensationsüberschusses	Seite 28
7.	Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten	Seite 30
8.	Vorschläge zur Umweltüberwachung (Monitoring)	Seite 30
9.	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	Seite 30
10.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	Seite 31
11.	Quellenverzeichnis	Seite 33

Umweltbericht (§ 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs im Jahr 2004 ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen der Planung auf alle Umweltbelange geprüft, in einem Umweltbericht dargestellt und Aussagen zur Kompensation gemacht. Es sind die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

1. Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhalts

Art des Gebiets	Mischgebiets-, Kerngebiets- und Gewerbegebietsflächen und der neue Baugebietstyp Urbanes Gebiet bestehend aus Wohnnutzung, Dienstleistung, nicht wesentlich störendem Gewerbe und Gemeinbedarfseinrichtung
Art der Bebauung	Geschosswohnungsbau in verdichteter Bauweise
Erschließung	über bestehende Straßen und neue Straßen als innere Erschließung
Flächenbedarf	ca. 5,90 ha

2. Fachziele des Umweltschutzes

Für den Geltungsbereich sind keine speziellen Fachziele des Umweltschutzes bekannt. Es gelten die allgemeinen Ziele des Umweltschutzes. Auf die jeweiligen Vorschriften und Gesetze wird im Folgenden schutzgutbezogen verwiesen.

Arten und Biotope	Artenschutz Schutz und Erhalt von Lebensräumen <u>Rechtsgrundlagen und Fachpläne:</u> FFH-Richtlinie EG-Vogelschutzrichtlinie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim
Wasser	Erhalt von Grundwasser und Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit von Niederschlägen <u>Rechtsgrundlagen und Fachpläne:</u> Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart für die Schutzzone III des gemeinsamen Wasserschutzgebiets für die Wasserfassungen im Brenztal vom 14.12.1977 (Nr. 51-WRVI704/1) Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim
Fläche und Boden	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden Sicherung der Bodenfunktionen Beschränkung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß <u>Rechtsgrundlagen und Fachpläne:</u> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim

Klima und Luft	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen Vermeidung von Emissionen Verbesserung der Luftqualität <u>Rechtsgrundlagen und Fachpläne:</u> Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim
Landschaftsbild und Erholung	Schutz des Landschaftsbilds Ortsrandgestaltung Erhalt der Erholungsfunktion der Landschaft <u>Rechtsgrundlagen und Fachpläne:</u> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim
Mensch	Schutz der menschlichen Gesundheit Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) <u>Rechtsgrundlagen:</u> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim
Kultur- und Sachgüter	Schutz und Erhalt von historischen Kulturlandschaften sowie von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern <u>Rechtsgrundlagen:</u> § 2 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ludwig-Lang-Straße“ stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim die Flächen zwischen der Bahnlinie und der Ploucquetstraße südlich der Christianstraße als gemischte und gewerbliche Bauflächen dar. Dieser Bereich des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche nördlich der Christianstraße ist aktuell eine Fläche ohne Darstellung der Nutzung (Weißfläche). Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan 2029 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB an dieser Stelle partiell geändert. Die Fläche soll zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss für die partielle Änderung war am 24. 07.2017.

Im Landschaftsplan gibt es an dieser Stelle einen Vorschlag für die Maßnahme „Entwicklung von Stadtgrün: Entwickeln und Sichern von innerstädtischen Freiflächen mit bioklimatischen Ausgleichspotential“. An dieser Stelle ist wohl hauptsächlich die durchfließende Brenz mit ihren Böschungsf lächen gemeint.

Der Regionalplan Ostwürttemberg weist die Fläche als Gewerbe aus.

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befindet sich die Brenz mit ihren Ufern im HQ 100 – Überschwemmungsgebiet. In diesen Überschwemmungsgebieten ist ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist innerhalb des Wasserschutzgebiets „ Fassungen im Brenztal“, Schutzzone III.

Ansonsten sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete vorhanden. Somit sind weder Natura 2000-Gebiete noch Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen. Auch besonders geschützte Biotope nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg bzw. § 30a Landeswaldgesetz sind nicht vorhanden.

Altlasten

Ursprünglich vorhandene Altlasten auf der bisher industriell genutzten Fläche durch die Firma Ploucquet südlich und größtenteils auch nördlich der Christianstraße wurden nach Abriss der Gebäude vollständig beseitigt. Die Flächen sind nun altlastenfrei. Ebenso altlastenfrei ist die Fläche „An der Stadtwaage 3“ (Flst. Nrn. 277 und 277/2), die vor der gutachterlichen Überwachung der Restbelastung als Altstandort im Altlastenkataster geführt war.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich gemäß dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Heidenheim (Stand 2011) zwei Altstandorte: Christianstraße 25 (Flst. Nr. 233/2) sowie „Brenzstraße 40“ auf Flurstück Nr. 256.

Beim Flurstück 233/2 handelt es sich um den ehemaligen Standort der Spedition Kentner mit eigener Tankstelle. Vorklassifiziert ist dieser Altstandort auf Beweinsniveau 1 mit Handlungsbedarf und Entsorgungsrelevanz.

Die Brenzstraße 40, die heute komplett von einer Verkehrsfläche überdeckt ist und damals an der Ecke zur Straße An der Stadtwaage auf der Brenzbrücke gelegen war, wurde in der Vergangenheit als öffentliche Tankstelle genutzt. Bei der Verdachtserkundung 2008 wurde sie auf Beweinsniveau 2 mit Handlungsbedarf B eingestuft. Damit ist eine Neubewertung bei einer Nutzungsänderung erforderlich.

Grundsätzlich gilt, dass beim Freilegen der Baugruben bei allen oben aufgeführten Standorten unter Umständen mit hohen Entsorgungskosten durch kontaminiertes Material zu rechnen ist.

Weitere Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Heidenheim zu verständigen (§ 3 Abs. 1 LBodSchAG).

3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands – Basisszenario

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die bestehenden Umweltmerkmale nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet.

3.1 Schutzgut Arten und Biotope

Im Geltungsbereich erfolgte die floristische Bewertung nach dem aktuellen Verfahren der LUBW: „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (2005). Es wurde der Bestand 2009 als Bewertungsgrundlage herangezogen. Die bisher bebauten Flächen sind gemäß den städtebaulichen und grünordnerischen Überlegungen und Aussagen des Bebauungsplanentwurfs derart entwickelt worden. Somit werden sie bei der Berechnung der geplanten Biotoptypen berücksichtigt und nicht bei der Bestandsbewertung behandelt.

Eine faunistische Untersuchung wurde nicht vorgenommen, da es sich bei dem Planungsgebiet weitestgehend um eine Konversionsfläche im innerstädtischen Gebiet handelt.

Charakteristische Strukturen fehlen vollkommen. Besonders geschützte Arten gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG sowie der Bundesartenschutzverordnung, der EG-Artenschutzverordnung, der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie sind daher auch nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Analyse und Bewertungsansatz

Der Geltungsbereich für das Planungsgebiet „Ludwig-Lang-Straße“ lässt sich in verschiedene Biotoptypen unterteilen. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die einzelnen Biotoptypen sowie deren Flächenanteile und Wertstufen. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Frühjahr 2009.

Tabelle 1: Bewertung der kartierten Biotoptypen (Bestand)

Biotoptyp	LfU-Code	qm / Stück	Grundwert	Faktor	Biotopwert (Wertstufe)	Bilanzwert
stark ausgebauter Flussabschnitt	12.42	3.195	8	-	2 (gering)	25.560
Zierrasen	33.88	170	8	-	2 (gering)	680
Rosen-Gestrüpp	43.14	100	11	-	3 (mittel)	1.100
Gebüsch	44.14	150	10	1,4	3 (mittel)	2.100
Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp	45.30	6 St.	6	100	2 (gering)	3.600
von Bauwerken bestandene Flächen	60.10	910	1	-	1 (sehr gering)	910
völlig versiegelte Straßen oder Platz	60.21	54.475	1	-	1 (sehr gering)	54.475
Summe						+ 88.425

Zusammenfassung Schutzgut Arten und Biotope

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs war bisher geprägt durch eine intensive industrielle Nutzung der Firma Ploucquet. Trotz Abtragung der Gebäude und Sanierung hat das Gebiet eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung, die sich auch in der Wertigkeit widerspiegelt. Trotz einer Flächengröße von 5,90 ha erreicht das gesamte Gebiet insgesamt nur 88.425 Biotopwertpunkte. Die Vielzahl und Häufigkeit anthropogener Störeffekte wie Lärm, Licht, häufiges Betreten und Befahren, Schadstoffe in der Luft, die durch die umliegenden Wohn-, Gewerbe- und Mischnutzungen und die Verkehrsverbindungen hervorgerufen werden, verhindern eine naturnahe Entwicklung der Flächen in Bezug auf Flora und Fauna.

Ein Eingriff in dieses Schutzgut Arten und Biotope ist nicht erheblich.

3.2 Schutzgut Wasser

Die Bewertung des Schutzguts Wasser unterteilt sich in die Bestandteile Oberflächenwasser und Grundwasser. Bei der Bewertung des Oberflächengewässers werden die Gewässerfunktionen (Retention, Schutz und Selbstreinigung) anhand der Ökomorphologie der Gewässer und ihrer direkten Umgebung erfasst und bewertet.

Bei der Bewertung des Grundwassers ist die Durchlässigkeit verschiedener Gesteinsformationen das wichtigste Kriterium, um die für die Bauleitplanung relevanten landschaftsplanerischen Funktionen Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung beschreiben zu können. Die fünfstufige Klassifizierung der Durchlässigkeit erfolgt in Baden-Württemberg auf der Basis der geologischen Gliederung der Geologischen Übersichtskarte 1:350.000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB). Hinzugezogen wurde auch die Geologische Karte von Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt 7326 Heidenheim an der Brenz.

Analyse und Bewertungsansatz

Oberflächenwasser

Die Brenz verläuft in Nord-Süd-Richtung durch den Geltungsbereich und ist ab dem Wehr südlich der alten Holzbrücke in früheren Jahren in den heutigen Kanal umgelegt worden. Sie nimmt ca. 0,32 ha der Gebietsfläche ein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Brenz ein wenig strukturiertes, begradigtes Fließgewässer mit einem nach wasserbautechnischen Gesichtspunkten gestaltetem regelmäßigen Querprofil. Durch die durchgängig vorhandene Uferverbauung ist der Flussabschnitt vollständig festgelegt und ohne gewässerspezifische Dynamik. Der Flusslauf ist begradigt und das Stauwehr innerhalb des Geltungsbereichs verändert den Wasserstand sowie die Strömungsgeschwindigkeit und das Abflussverhalten künstlich. Durch die intensive umgebende Bebauung und Nutzung ist sie in ihrem Erscheinungsbild zusätzlich beeinträchtigt.

Grundwasser

Der geologische Untergrund und die oberflächennahen anstehenden Schichten werden aus holozänen Auensedimenten gebildet. Bei der Einstufungstabelle in den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell)“ (LfU 2005) ist diese Schicht mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung eingestuft. Allerdings ist diese hohe Wertigkeit bei versiegelten und bebauten Flächen nicht mehr gegeben.

Aufgrund der Lage in der Brenzaue liegt der Standort hydrogeologisch betrachtet in einem Bereich mit vergleichsweise hohen Grundwasserständen (Büro Dr. Lindinger 2008). Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

Der Bereich des Bebauungsplans liegt in der Wasserschutzzone III des gemeinsamen Wasserschutzgebiets für die Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung Nr. 5 1-WR VI 704/1 des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 trat am 15.01.1978 in Kraft. Die Festsetzungen sind bei einem Eingriff in das Schutzgut Wasser zu beachten.

Die Brenz und die Uferbereiche liegen im HQ-Bereich. In diesen Überschwemmungsgebieten ist ein Hochwasser statistisch gesehen einmal in 100 Jahren zu erwarten. Die im Entwurf des Bebauungsplans geplanten Baufenster liegen - durch geeignete Maßnahmen, die bereits in die Hochwassergefahrenkarte eingeflossen sind - außerhalb des gefährdeten Bereichs und damit auch außerhalb des Bauverbots. Ein hochwasserangepasstes Bauen wird dennoch empfohlen.

Zusammenfassung Schutzgut Wasser

Durch den hohen Versiegelungsgrad des Geländes findet weder Versickerung noch Grundwasserneubildung statt. Die Brenz ist ab dem Wehr südlich der alten Holzbrücke ein stark ausgebauter Flussabschnitt und nur noch von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser ist nicht erheblich.

3.3 Schutzgut Boden und Fläche

Da sich das Plangebiet im Stadtgebiet Heidenheims befindet, sind keine Daten der Reichsbodenschätzung vorhanden. Somit wird das Schutzgut Boden nicht auf seine verschiedenen natürlichen Funktionen (Standort für natürliche Vegetation, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit und Archiv der Kulturgeschichte) hin untersucht. Die Bewertung findet bei solchen Eingriffen nur anhand des Versiegelungsgrades statt.

Analyse und Bewertungsansatz

Laut geologischer Karte wird der Untergrund des Plangebiets aus holozänen Auensedimenten gebildet. Gemäß der technischen Untersuchung im Rahmen der Altlastenuntersuchung sind im nahen Untergrund hoch durchlässige, fluviatile Sedimente (Sande, Kiese) unter wechselnd mächtigem Auffüllmaterial anstehend.

Zusammenfassung Schutzgut Boden

Aufgrund des mit knapp 90 % sehr hohen Versiegelungsgrads liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Der Boden hat alle Bodenfunktionen verloren, es findet keine natürliche Bodenbildung mehr statt.

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden ist nicht erheblich.

3.4 Schutzgut Klima / Luft

Nach den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell)“ (LfU 2005) werden die Flächeneinheiten bezüglich ihrer bioklimatischen Ausgleichsleistung sowie ihrer Immissionsschutzfunktion bewertet. Ermittelt und bewertet werden dabei die Frisch- und Kaltluftbildung sowie der Kaltluftabfluss, der Temperatureausgleich und die Luftfilterung.

Analyse und Bewertungsansatz

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Klimabezirk „Schwäbische Alb“ mit einem relativ rauen Klima (submontan bis subkontinental). Die Jahrestemperatur beträgt durchschnittlich 6,8 °C, die mittleren Niederschlagsmengen liegen bei circa 879 mm im Jahr. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Brenztal auf durchschnittlich 490 m ü. NN.

Das Klima der relativ ebenen Fläche wird stark vom Brenztal beeinflusst und liegt damit innerhalb einer Zone mit erhöhter Inversionswetterlagegefährdung.

Die klimatische Funktion und Bedeutung ergibt sich aus der Lage im Stadtzentrum. Eine intensive Bebauung sowie Belastungen durch Abgase aus dem hohen Verkehrsaufkommen und durch gewerbliche Nutzungen beeinträchtigen die Luftqualität bzw. das Kleinklima.

Die Brenz mit den Böschungen bietet ein bioklimatisches Ausgleichspotential.
Zusammenfassung Schutzgut Klima/Luft

Der Geltungsbereich besitzt, insbesondere wegen der fehlenden Vegetationsdecke des innerstädtischen Standorts, mit den vorhandenen Beeinträchtigungen sowie der Tallage keinerlei Bedeutung bezüglich bioklimatischer Ausgleichsleistung und Immissionsschutzfunktion. Er ist von den positiven klimatischen Effekten der umgebenden Freiräume abhängig. Einzig die Brenz dient als Leitbahn für den Kaltluftabfluss.

Ein Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft ist nicht erheblich.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 4 bezeichnet die nachhaltige Sicherung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft als Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege. Dadurch sind indirekt auch schon die Hauptkriterien zur Bewertung des Landschaftsbilds festgelegt. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an Leitl (1997).

Analyse und Bewertungsansatz

Die Konversionsfläche wurde zur Zeit der Bestandsbewertung größtenteils als Parkplatz genutzt. Die vorhandene städtebauliche Situation im Plangebiet und im innerstädtischen Umfeld beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild. Die Naherholungsfunktion ist aufgrund der bisher intensiven gewerblichen Nutzung und der Verkehrsimmissionen ohne Bedeutung. Die Brenz als positiver Faktor bringt in dem heutigen Zustand auch keine große Aufwertung für das Landschaftsbild und die Erholung.

Zusammenfassung Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ludwig-Lang-Straße“ besitzt weder landschaftsästhetische Aspekte noch erfüllt er Erholungsfunktionen. Die Brenz wertet das Gebiet zwar auf, doch durch die Verbauung und den beschwerlichen Zugang ist der heutige Zustand für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Ein Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ist nicht erheblich.

3.6 Schutzgut Mensch

Die von der geplanten Wohnbebauung berührten Menschen sind ein wesentliches Kriterium hinsichtlich der Beurteilung des Vorhabens. Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohnfunktionen und Wohnumfeldfunktionen, die (schädlichen) Umwelteinwirkungen sowie die Gesundheit. Die Bewertung erfolgt verbalargumentativ.

Analyse und Bewertungsansatz

Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der günstigen Erschließung des Plangebiets bietet der Standort gute Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden.

Allerdings sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die vorhandenen Landes- und Bundesstraßen, der Bahnlinie Ulm-Aalen und des Erschließungsverkehrs der bestehenden Gewerbebetriebe vorhanden.

Zusammenfassung Schutzgut Mensch

Durch die großen Vorbelastungen aufgrund von Lärm- und Schadstoffimmissionen hat ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Planänderung im Hinblick auf die bisherige Nutzung keine zusätzlichen erheblichen immissionsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Allerdings wirken sich die Immissionen aus der bestehenden Verkehrssituation auf die im Mischgebiet zulässige und gewünschte Wohnnutzung sehr negativ aus.

Eine schalltechnische Beurteilung des Verkehrslärms (King Consult, 2011) wurde erstellt, um die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln und auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beurteilen und Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Der Eingriff in das Schutzgut Mensch ist erheblich.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind alle in der Landschaft befindlichen, von Menschen geschaffenen kulturellen oder sachlichen Werte. Hier sind neben der bestehenden baulichen Substanz und den Kulturdenkmälern nach § 2 DSchG auch Elemente der historischen Kulturlandschaft betroffen. Dazu zählen Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Bodendenkmale und Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte.

Analyse und Bewertungsansatz

Es befinden sich folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Christianstraße 25	Wohn- und Geschäftsgebäude
Ploucquetstraße 3	Bankgebäude
St. Pöltener Straße 45	Verwaltungsgebäude der Firma Voith

Gemäß der Stellungnahme des Referats Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart liegt das Plangebiet im Bereich des römischen Vicus (Zivilsiedlung zum Kastell).

Bereits bei den Planungen für eine Neubebauung zwischen Christianstraße, Ploucquetstraße, Brenzstraße und An der Stadtwaage war bekannt, dass es sich bei dem Areal um einen für die Frühgeschichte der Stadt Heidenheim wichtigen Bereich handelt. Aufgrund früherer Untersuchungen waren insbesondere Überreste des römischen Heidenheims zu erwarten. Dementsprechend mussten im Vorfeld der Baumaßnahmen archäologische Rettungsgrabungen angesetzt werden, um den Denkmalbestand vor seiner endgültigen Zerstörung durch die neuen Bodeneingriffe zu dokumentieren.

Die Ausgrabungen fanden in zwei Abschnitten statt. In den Jahren 2009 und 2010 wurde direkt anschließend an die Abbrucharbeiten der Vorgängerbebauung die südliche Hälfte des Areals flächig untersucht (Flst. 276, 275/1, 277). Im Jahre 2016 folgte dann der nördliche Abschnitt (Flst. 278, 278/1, 278/2). Wegen tiefgreifender Unterkellerungen durch ältere Baumaßnahmen, die die historischen Schichten der Stadtentwicklung bereits großflächig beseitigt hatten, beschränkten sich die Grabungen hier auf den südöstlichen Teil des Planungsabschnittes. Insgesamt wurden über 3000 qm archäologisch untersucht. Damit handelt es sich um eine der größten zusammenhängend ergrabenen Flächen Heidenheims.

Die Untersuchungen haben viele neue Erkenntnisse zur frühen Stadtgeschichte erbracht. Auch umfangreiches Fundmaterial konnte geborgen werden.

Zusammenfassung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Grabungen sind abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der Kenntnisse und Vorgaben des Denkmalamtes ist ein Eingriff in das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter nicht erheblich.

3.8 Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, da sie sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen.

Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekte und komplexen Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu beachten.

Zusammenfassung Wechselwirkungen

Im Geltungsbereich sind Auswirkungen durch erhebliche Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

4. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich vermutlich keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand. Allerdings ist die derzeitige städtebauliche Situation sehr unbefriedigend und wirkt sich negativ auf die Gesamtsituation aus.

4.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Geplant und teilweise bereits umgesetzt ist die Umstrukturierung einer Brachfläche im Stadtgebiet Heidenheim, die bisher gewerblich genutzt wurde. Entstehen soll eine Kombination aus Mischgebiet, Kerngebiet, Urbanem Gebiet und Gewerbegebiet, bestehend aus Wohnen, Dienstleistung, nicht wesentlich störendem Gewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Mit der Bebauungsplanaufstellung sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, da es sich im Geltungsbereich weitestgehend um eine typische Konversionsfläche handelt.

Durch die Planungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten, es ist sogar mit einer deutlichen Aufwertung des Plangebiets zu rechnen.

Die planerischen Ziele, die Brenz erlebbar zu machen und möglicherweise als Naturraum zu aktivieren sowie die grundsätzliche Vorgabe, die früher intensiv gewerblich genutzten Flächen teilweise zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnumfeld zu verändern, bringen eine Aufwertung für Natur und Landschaft sowie für das Stadtbild mit sich. Landschaftsgestalterische Maßnahmen hinsichtlich begrünter Freiflächen können verstärkt entlang der Brenz vorgenommen werden. Mit der Realisierung der Aufwertung von Brenz und Uferbereichen wurde bereits begonnen.

Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die Abrissarbeiten sind abgeschlossen. Die Altlasten wurden zum Großteil saniert bzw. entfernt. Es gibt keine negativen baubedingten Auswirkungen, da es sich um eine Konversionsfläche handelt. Negative betriebs- bzw. anlagebedingte Auswirkungen sind auch nicht zu erwarten.

Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen natürlichen Ressourcen beansprucht. Durch die Umnutzung des Gebiets werden mehr Freiflächen geschaffen, mehr Bäume gepflanzt und die Brenz wird etwas naturnäher gestaltet. Das Angebot für den Mensch vergrößert sich: es entstehen innerstädtische, attraktive Wohnungen, Fuß- und Radwegverbindungen, qualitativ hohe Aufenthaltsmöglichkeiten entlang der Brenz, ein Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Fläche, Wasser, Landschaftsbild und Erholung, Klima/Luft und Mensch verbessern sich alle deutlich durch die Planung und die Umsetzung der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Baubedingt:

Beim Bau der Gebäude werden aufgrund des Einsatzes von Baumaschinen und LKW Luftschadstoffe emittiert, es ist von einer mäßigen Belastung durch den entstehenden Lärm auszugehen. Mit Erschütterungen ist bei notwendigen Verdichtungsarbeiten zu rechnen. Die Menge an Licht, Wärme und Strahlung wird sich kaum erhöhen. Insgesamt ist aufgrund der Bautätigkeit für die umliegenden Anwohner und Dienstleistungsunternehmen zwar mit einem erheblichen Anstieg der Belästigungen zu rechnen. Solche Belästigungen liegen allerdings im Bereich des Normalen und müssen hingenommen werden.

Anlage- und betriebsbedingt:

Emissionen von Schadstoffen, Abwärme, unangenehmen Gerüchen, Stäuben und Lärm sowie Erschütterungen, die von der zusätzlichen Bebauung herrühren, können nicht ausgeschlossen werden. Da es sich aber um die Erweiterung der Innenstadt von Heidenheim handelt und nicht um die Erschließung unbesiedelter Landschaft, dreht es sich hierbei um Zusatzeffekte und nicht um Erstbelastungen. Erhebliche Mengen an Schadstoffen sind aufgrund des Gebietscharakters ausgeschlossen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen hat keine wesentliche Bedeutung auf die angrenzende Wohnnutzung. Optische Beeinträchtigungen sind für die heutigen Bewohner durch die neuen Baukörper nicht gegeben, es ist tatsächlich eine Verbesserung zu früher. Die Lichtmenge wird aufgrund der notwendigen Beleuchtung der Gebäude etwas zunehmen. Die Versiegelung und die großflächige Bebauung werden Aufheizungseffekte während der Zeiten starker Sonneneinstrahlung fördern. Mit einer erhöhten Strahlung ist nicht zu rechnen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Bei der Entsorgung und Wiederverwertung von Abfall ist die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen des Landratsamtes Heidenheim zu beachten. Die verarbeitenden Betriebe werden die Reststoffe soweit möglich einer Wiederverwertung zuführen

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Dies gilt auch für die Bauphase.

Bei dem neuen Bebauungsplangebiet handelt es sich hauptsächlich um Wohngebäude, einem Einzelhandelsbetrieb und Flächen für nicht störendes Gewerbe. Wohnen ist nur dort zulässig, wo auch die Lärmwerte aus der Umgebung es zulassen.

Unmittelbare Risiken für das kulturelle Erbe (Boden- und Baudenkmale) bestehen nicht. Dies wurde im Vorfeld durch gezielte Grabungen und Untersuchungen ausgeschlossen und entsprechende Vorgaben gemacht. Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist ebenfalls nicht gefährdet. Durch Schaffung von Freiräumen und gezielte Gestaltung der Brenz und ihrer Uferbereiche wird die Qualität sogar gesteigert.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Der Änderungsbereich ist Teil des Heidenheimer Siedlungsgebiets (Innenstadtbereich). Insofern trägt die geplante und bereits realisierte Bebauung zur Belastung der natürlichen Schutzgüter bei. Allerdings ist eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt

Als Gebiet besonderer Umweltrelevanz ist das Wasserschutzgebiet (Zone III) zu nennen. Allerdings kann hier ein negativer Einfluss weitgehend ausgeschlossen werden. Hierbei wird die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung vorausgesetzt. Im Vergleich zur vorhandenen Konversions- bzw. Brachfläche wird das Gebiet durch die Planungen deutlich aufgewertet.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Gebäude verbrauchen Energie. Es ist davon auszugehen, dass damit ein Freiwerden von Kohlendioxid einhergeht. CO₂-bindende Strukturen (z.B. Wald) werden jedoch nicht in Anspruch genommen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig und wird empfohlen. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist durch die Einhaltung der EnEV gewährleistet. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

Dachbegrünungen sind - zumindest in einem Teil des Geltungsbereichs - vorgeschrieben, Grünflächen werden angelegt und ca. 160 Bäume gepflanzt. Diese Maßnahmen verbessern sowohl das Mikro- als auch das Makroklima.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Umwelt- bzw. insbesondere wassergefährdende Stoffe werden im Hinblick auf die Lage im Wasserschutzgebiet beim Bau - wenn überhaupt - in einem nicht erheblichen Umfang eingesetzt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt Altablagerungen:

Altablagerungen

Es sind zwei Altstandorte im Geltungsbereich vorhanden. Die Planungen betreffen voraussichtlich keinen der beiden Standorte. Falls sich die Nutzung bei dem Altstandort „Brenzstraße 40“ ändert, muss eine Neubewertung erfolgen. Grundsätzlich ist in beiden Fällen mit entsorgungsrelevantem Material zu rechnen. Der Umweltzustand wird sich bei Durchführung der Planung im Zuge von Altablagerungen voraussichtlich nicht verändern bzw. es gab Verbesserungen, da durch die Planungen einige vorher belastete Standorte jetzt altlastenfrei sind.

Lärmimmissionen und Lärmemissionen:

Die Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult erstellte 2007/2011 ein schalltechnisches Gutachten. Dabei wurde die Verkehrslärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr im Bebauungsplangebiet ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV beurteilt. Durch geeignete Maßnahmen

sind trotz den teilweise hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt (vgl. Kap. 2.5.2.3).

Grundwasserschutz:

Bezüglich des Grundwasserschutzes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, wenn die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung eingehalten werden.

Abwasserbeseitigung:

Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Trennsystem.

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen sind in diesem Fall nur für das Schutzgut Mensch notwendig. Trotzdem kann mit planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und auch Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden, dass das neue Baugebiet naturräumlich verträglicher ist. Der dadurch geschaffene Kompensationsüberschuss kann zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft in anderen Bebauungsplänen in Heidenheim herangezogen werden kann.

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

5.1.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Um eine möglichst geringe Neuversiegelung von Boden zu gewährleisten, sollen wasserdurchlässige Materialien, z. B. im Bereich von Stellplätzen verwendet werden.

5.1.2 Gärtnerisches Anlegen der nicht bebaubaren Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen, um eine flächendeckende Ein- und Durchgrünung der neuen (Wohn-)Bauflächen zu erhalten.

5.1.3 Vermeidung von Emissionen

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Des Weiteren wird die Nutzung von festen Brennstoffen im gesamten Gebiet untersagt. Denn diese würden weitere Luftverunreinigungen erzeugen, die sich negativ auf das Gebiet auswirken und in Kombination mit den Verkehrsimmissionen verstärkt würden.

Entsprechend der Vorgaben des § 2 Abs. 1 Nr. 8 Satz 3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg sind die Lichtimmissionen als nachteilige Einwirkungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden. Aus diesem Grund ist die Anbringung insektenfreundlicher Lampentypen im öffentlichen Raum anzustreben (z.B. Natriumdampflampen, Lampen mit UV-Filter).

Zur weiteren Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Tiere sollte während der Bauphase auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle verzichtet werden.

5.1.4 Nutzung von Energie

Um die Energieversorgung so effektiv wie möglich zu gestalten, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Passivhausbauweise zur Minimierung von Wärmeverlusten
- Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen)

5.1.6 Regenwasserbewirtschaftung

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und großflächig zur Versickerung zu bringen. Soweit eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Einleitung über ein modifiziertes Trennsystem in die Brenz. Die Brenz dient ebenfalls als Rückhalte- und Versickerungsfläche für das Niederschlagswasser.

5.1.7 Dachbegrünung

Auf den Gebäuden nördlich der Christianstraße werden Dachbegrünungen festgesetzt. Dadurch wird die Kanalisation entlastet. Geeignet sind vor allem flache und flach geneigte Dächer. Der Aufbau sollte eine Mindestsubstratstärke von 10 cm aufweisen.

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.2.1 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Eine Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern im öffentlichen Raum und auf privater Fläche ist unbedingt notwendig. Da es sich um ein innerstädtisches Quartier handelt, sind im Mischgebiet MI1 und den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 mindestens ein Baum 2. Ordnung pro 500 m² Grundstücksfläche sowie Strauchgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit werden im gesamten Quartier ca. 39 Hochstammbäume auf privater Fläche gepflanzt.

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Brenz sind nach landschafts- bzw. stadtgestalterischen Aspekten mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auch hier sind bereits 23 Bäume im Böschungsbereich gepflanzt, weitere Pflanzungen sind auch im nördlichen Abschnitt geplant. Auch der Straßenraum entlang der Plouquetstraße, Christianstraße, Ludwig-Lang-Straße und Newporter Straße ist mit insgesamt 98 Bäumen zu bepflanzen.

Die Gehölze dienen der Eingrünung und Durchgrünung des Gebiets und verbessern somit das Landschaftsbild. Durch die verschiedenen Arten wird die Strukturvielfalt erhöht und sowohl neue Lebensräume als auch Nahrungshabitate geschaffen. Auch das Kleinklima wird verbessert.

5.2.2 Gestaltung der Brenz

Um die Brenz sowohl für den Menschen erlebbar zu machen als auch die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Landschaftsbild und Erholung aufzuwerten, sind mehrere Maßnahmen geplant. Die Anlage eines durchgehenden Geh- und Radweges entlang der Brenz, Sitzstufen zur Brenz und weitere Sitzmöglichkeiten sowie öffentliche Grünflächen mit Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern verbessern die Situation. Ein Teil dieser Grünflächen wurde bereits angelegt und funktioniert sehr gut.

Auch die Brenz ist – soweit möglich - durch Maßnahmen wie den Abbruch der Mauern zur Uferbefestigung und Anlage einer Rauen Rampe etc. zu einem mäßig ausgebauten Flussabschnitt zu verbessern. Eine Rückführung in einen komplett naturnahen Zustand ist aufgrund der beengten Lage im Innenbereich nicht möglich.

5.2.3 Lärmschutzmaßnahmen

Die Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult erstellte 2007 ein schalltechnisches Gutachten gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Eine Überarbeitung erfolgte 2011. Dabei wurde die Verkehrslärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr im Bebauungsplangebiet entsprechend der RLS-90 bzw. der Schall 03 für die geplanten und bestehenden Gebäude getrennt nach Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und

anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV beurteilt.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wurde vom Gutachter festgestellt, dass es hohe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A)) bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (tags 64 dB(A) / nachts 54 dB(A)) gibt. Somit sind in dem geplanten Baugebiet passive Lärmschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Als aktive Schallschutzmaßnahme für die Wohnnutzung im Mischgebiet und den Urbanen Gebieten wird die Errichtung von Gebäuden (z.B. Einkaufsmarkt, Parkhaus) nördlich des Verwaltungsgebäudes der Firma Voith notwendig. Diese schirmt den intensiven Verkehrslärm von der B 19, der Bahnlinie und dem Verkehr im Unterföhrungsbereich der Theodor-Heuss-Straße gegenüber der gewünschten Wohnnutzung ab. Als passive Maßnahmen sind die Außenbauteile der vom Lärm betroffenen Fassaden unter Anwendung der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Schlaf- und Kinderzimmer und deren Fensteröffnungen sind auf den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, ist der Schallschutz über den Einbau von Schallschutzfenstern mit Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasungen vor den Fensteröffnungen unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 bei dauerhafter Belüftung zu gewährleisten (Kling Consult 2011).

Durch diese Maßnahmen sind trotz den teilweise hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

6. Ermittlung des Kompensationsdefizits bzw. des Kompensationsüberschusses

Die Ausgangssituation und die Planung mit den Maßnahmen bzw. den gestalterischen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ludwig-Lang-Straße“ werden gegenübergestellt und der Überschuss an Kompensation errechnet. Dieser kommt vor allem durch die Entsiegelung, die Durchgrünung und die gestalterischen Maßnahmen an der Brenz zustande. Diese Maßnahmen wirken sich auf alle Schutzgüter positiv aus – sie verbessern die Eigenart und Vielfalt des Naturhaushalts, schaffen neue Lebensräume, steigern den Erholungswert für den Menschen und verbessern das Kleinklima und das Landschaftsbild.

Der Überschuss wird schutzgutbezogen aufgegliedert und setzt sich wie folgt zusammen:

Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen (Planung)

Biotoptyp	LfU-Code	qm / Stück	Grund -wert	Faktor	Biotopwert (Wertstufe)	Bilanz- wert
mäßig ausgebauter Flussabschnitt	12.41	3195	16	-	3 (mittel)	51.120
Grünfläche Brenz	33.40	3.667	13	-	3 (mittel)	47.671
Zierrasen (Grundstücke)	33.80	3.101	4	-	2 (gering)	12.404
Grünflächen	33.80	435	4	-	2 (gering)	1.740
Baumreihe/ Einzelbäume (öffentlich)	45.12, 45.30	98 St.	6	100	2 (gering)	58.800
Einzelbäume (Uferböschung)	45.30	23 St.	5	100	2 (gering)	11.500
Einzelbäume (priv. Grundstück)	45.30	39 St.	6	100	2 (gering)	23.400
von Bauwerken bestandene Fläche	60.10	19.932	1	-	1 (sehr gering)	19.932
völlig versiegelte Straße oder Platz	60.21	12.637	1	-	1 (sehr gering)	12.637
teilversiegelte Fläche	60.23	11.684	2	-	2 (gering)	23.368
Verkehrsgrün	60.53	920	4	-	2 (gering)	3.680
Bauwerke mit Dachbegrünung	60.55	3.435	4	-	4 (gering)	13.740
Summe Planung						279.992
Summe Bestand						88.425
Kompensationsüberschuss in Biotopwertpunkten (BWP)						191.567

Nicht nur beim Schutzgut Arten und Biotope kann ein Kompensationsüberschuss durch die Neuplanung des Gebiets erzielt werden. Auch bei den übrigen Schutzgütern wird durch die Aufwertung der ehemaligen Konversionsfläche - vor allem durch das Pflanzen von mehr als 150 Bäumen, die verbesserte Gestaltung der Brenz und deren Böschungen sowie die Anlage von Grünflächen bzw. generell von unversiegelten (und teilversiegelten) Flächen - eine Verbesserung erreicht.

Die Festsetzungen und (grünordnerische) Planungen des Bebauungsplans „Ludwig-Lang-Straße“ führen im Ergebnis zu folgenden Aufwertungen bzw. zu folgenden Biotopwertpunkten und Hektarwerteinheiten:

Schutzgut	BWP/haWE
Arten u. Biotope	+ 191.567 Biotopwertpunkte (BWP)
Boden/Flächen	+ 11,4 haWE (1,9 ¹ ha x 3 Bodenfunktionen x 2 Wertstufen)
Wasser	+ 6,6 haWE (2,2 ha x 3 Wertstufen)
Landschaftsbild u. Erholung	+ 2,2 haWE (un- und teilversiegelte Fläche psch. +1 Wertstufe)

¹ 1,9 ha = Aufwertung des Ist-Zustandes (Bestand: 5,5 ha versiegelte Flächen; Planung: 3,6 ha versiegelte Flächen = 1,9 ha zusätzliche Grünflächen und teilversiegelte Flächen. Bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild zusätzlich Berücksichtigung von 0,3 ha begrünte Dachflächen.)

Klima/Luft	+ 1,1 haWE (un- und teilversiegelte Fläche psch. +½ Wertstufe)
Mensch	+ 1,0 haWE (un- und teilversiegelte Fläche psch. +½ Wertstufe)

Beim bisherigen Kenntnisstand (vgl. Kapitel 2.11) ergibt die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung insgesamt einen Überschuss von 22,3 haWE (bzw. 278.750 Biotopwertpunkte²) sowie 191.562 Biotopwertpunkten. Der Überschuss in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen kann für Eingriffe an anderer Stelle herangezogen werden. Eine weitere, flächenbezogene Bilanzierung wird dann notwendig.

6.1 Zusammenfassung

Die geplanten öffentlichen Grünflächen entlang der Brenz sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Da der Eingriff des Bebauungsplans „Ludwig-Lang-Straße“ keine Kompensationsmaßnahmen benötigt, können diese Flächen für Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft anderer Bebauungsplänen in Heidenheim herangezogen werden.

So werden diese generierten Biotopwertpunkte - nach Umsetzung und Neubewertung - als Ökopunkte auf das Ökokonto der Stadt Heidenheim, dessen Durchführung durch einen Beschluss des Technik- und Umweltausschusses am 23.07.2016 (TU 014 / 2016) erneut manifestiert wurde, gebucht, sobald das Einrichten des Ökokontos abgeschlossen ist und sobald die Ausgleichsmaßnahmen tatsächlich umgesetzt wurden.

7. Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der städtebaulichen Situation im urbanen Raum sind alternative Planungen in Bezug auf die Art der Nutzung und Erschließungskonzeptionen nicht notwendig.

8. Vorschläge zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz sowie die grünordnerischen Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind alle fünf Jahre bezüglich Umsetzung, Pflege und Erhalt zu überprüfen.

² 1 haWE = 12.500 BWP

9. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

9.1 Methodisches Vorgehen

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgte teilweise verbal-argumentativ sowie teilweise rechnerisch nach dem anerkannten Verfahren der LfU Baden-Württemberg (2005).

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen innerhalb des hier vorliegenden Umweltberichts nach §§ 1 und 2 BauGB wurde im ersten Schritt auf Grundlage des vorhandenen Datenermaterials eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter ermittelt wurde.

Diese Prüfung erfolgte schutzgutbezogen nach festgelegten Kriterien gemäß den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell)“ (Hrsg. LfU 2005). Als zweiter Schritt wurden grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen formuliert, die teilweise auch zur Vermeidung und Minimierung der Planung bzw. als Ersatzmaßnahmen für andere Bebauungspläne dienen können. Als letzter Schritt wurde der entstandene Kompensationsüberschuss ermittelt.

9.2 Technische Schwierigkeiten

Da bei einigen in Privatbesitz befindlichen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs, vor allem östlich des Brenzkanals, noch nicht abzusehen ist, wann die grünordnerische Planung realisiert werden kann, können die Gestaltungsmaßnahmen zugunsten einzelner Schutzgüter (v. a. Schutzgut Arten und Biotope) noch nicht abschließend formuliert bzw. bilanziert werden. Es ist aber durchaus üblich, dass die genaue Gestaltung der Grünflächen erst deutlich nach dem Bebauungsplanverfahren erarbeitet wird. Für die Bilanzierung im Bebauungsplanverfahren „Ludwig-Lang-Straße“ reichen Anhaltswerte aus, da durch die Planung keine erheblichen Eingriffe entstehen und die geplanten Grün- und Ausgleichsflächen durch Festsetzungen gesichert werden.

Es werden nur die Biotopwertpunkte auf das Ökokonto gutgeschrieben, die innerhalb der Festsetzung „Flächen und Maßnahmen und Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ generiert werden sowie die der öffentlichen Bäume an Straßen und Uferböschung.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ludwig-Lang-Straße“ umfasst eine 5,90 ha große Fläche und befindet sich am östlichen Rand der Kernstadt Heidenheim zwischen der Bahnlinie Ulm-Aalen und den zentralen Haupteinzelstraßen Brenzstraße, Theodor-Heuss-Straße, St. Pöltener Straße und Ploucquetstraße. Es handelt sich dabei um eine im Brenztal gelegene ebene Fläche, die von der Brenz in nordsüdlicher Richtung geteilt wird.

Das Plangebiet entspricht größtenteils einer typischen Konversionsfläche, da es sich um die ehemalige Gewerbefläche des Textilunternehmens Ploucquet handelt. Ziel ist eine Umstrukturierung bisher gewerblich genutzter Flächen in die Gebietstypen Mischgebiet, Kerngebiet, Urbanes Gebiet und Gewerbegebiet bestehend aus Wohnen, Dienstleistung, nicht wesentlich störendem Gewerbe und Gemeinbedarfseinrichtung.

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt, dass sich der geplante Eingriff nicht erheblich auf die Schutzgüter auswirkt. Ausnahme ist dabei das Schutzgut Mensch, das durch die vorhandenen Lärmbelastungen aus der Verkehrssituation erhebliche Beeinträchtigungen erfährt. Durch geeignete Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse jedoch garantiert werden (Kling Consult 2011). Weitere Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht notwendig.

Die geplante Bebauung wurde im Planungsprozess optimiert, um auch die nicht erheblichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vermeiden und minimieren zu können. Durch diese geplanten Maßnahmen kann das Bebauungsplangebiet nochmals verbessert werden. Es zeigt sich aus naturschutzfachlicher Sicht eine positive Entwicklung dieses innerstädtischen Bereichs. Aus dem Gewerbegebiet wird ein Misch- und Kerngebiet mit hohem Freiflächenanteil und umfangreichem Baumbestand. Der Uferbereich der Brenz wird naturnaher gestaltet, eine Promenade und ein Fahrradweg entstehen und erhöhen den Erholungswert beträchtlich. So erfährt das Gebiet eine deutliche Aufwertung und es ergeben sich durch die Planung positive Auswirkungen in Bezug auf alle Schutzgüter.

Der Kompensationsüberschuss von rund 470.000 Biotopwertpunkten, der v. a. durch die Entsiegelung des Gebiets, die grünordnerische Gestaltung der Freiflächen entlang der Brenz und die Pflanzung von mehr als 150 standortgerechten Hochstammbäumen erreicht wird, kann auf das Ökokonto der Stadt Heidenheim gebucht werden und zu gegebener Zeit zur Anrechnung für andere Bebauungsplangebiete herangezogen werden, deren Eingriffe planintern nicht vollständig ausgeglichen werden können.

11. Quellenverzeichnis

Altlastenkataster des Landkreises Heidenheim (2009/2011)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist

Daten- und Kartendienst der LUBW (<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>) - Schutzgebiete, Hochwassergefahrenkarte

Geologische Karte von Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt 7326 Heidenheim an der Brenz.

Geologischen Übersichtskarte 1:350.000 des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB)

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Topographische Karte 25 und TK 50

Flächennutzungsplan 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim -Nattheim (2016)

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002)

Leitl, G. (1997): Landschaftsbilderfassung und -bewertung in der Landschaftsplanung.

LFU Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie der Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell)

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2009) [Hrsg.]: Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. – Naturschutzpraxis, Allgemeine Grundlagen, 4. Auflage

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. 2. völlig überarbeitete Neuauflage der Veröffentlichung des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1995), Heft 31 der Reihe Luft, Boden, Abfall

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe. 2. überarbeitete Auflage, Stand 2012, Stuttgart
Kling Cnsult (2011): Schalltechnische Beurteilung Verkehrslärm zum städtebaulichen Entwurf „City Quartier Ploucquet Heidenheim“ im Bebauungsplan „Ludwig-Lang-Straße“

Rechtsverordnung Nr. 5 1-WR VI 704/1 des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 zum WSG Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen 135/001/1

Referat 84.2 - Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (14.08.2017): E-Mail

Region Ostwürttemberg (2010): Regionalplan Ostwürttemberg

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998

Theiss, Konrad (2017): Archäologische Ausgrabungen in Baden Württemberg 2016

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Bernd Lahr
Heidenheim, 24.08.2017