

**Stadt Heidenheim an der Brenz  
„Innenstadt / Rathaus“  
Vorbereitende Untersuchungen**



# Stadt Heidenheim an der Brenz

Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

## „Innenstadt / Rathaus“

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Stadt Heidenheim an der Brenz</b> Grabenstraße 15 89522 Heidenheim an der Brenz
<b>Auftragnehmer:</b>	<b>Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH</b> Hohenzollernstraße 12 – 14 71638 Ludwigsburg ☎ 07141 16-757333
<b>Bearbeitung:</b>	Barbara Fleisch (Projektleiterin)  Amelie Ewert (Projektleiterin)
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	Oktober 2020 bis Mai 2021

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	1
<b>2.</b>	<b>DIE STADT HEIDENHEIM AN DER BRENZ UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>	<b>3</b>
2.1	Lage im Raum	3
2.2	Übergeordnete und weitere Planungen	4
2.2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	4
2.2.2	Flächennutzungsplan	6
2.2.3	Bebauungsplanung	6
2.2.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	6
2.2.5	Sanierungsgebiete in Heidenheim	7
2.2.6	Masterplan Innenstadt	9
2.2.7	Einzelhandelsgutachten / Einzelhandelskonzept	9
2.2.8	Energie- und Klimakonzepte	10
2.2.9	Realisierungswettbewerb „Rathausquartier, Grabenstraße, Hauptstraße, Hintere Gasse“	11
2.2.10	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets / Gebietsstatistik	12
<b>3.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>16</b>
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	16
3.2	Bevölkerung	19
3.3	Energetische Potenziale	20
3.4	Bausubstanz	22
3.4.1	Zustand der Gebäude	22
3.4.2	Denkmalschutz	25
3.5	Nutzung	29
3.5.1	Infrastrukturelle Nutzung	29
3.5.2	Nutzungsstruktur der Grundstücke	31
3.5.3	Nutzung der Gebäude	31
3.6	Soziale Infrastruktur	34
<b>4.</b>	<b>BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG DER BETROFFENEN</b>	<b>35</b>
4.1	Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern	35
4.1.1	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	35
4.1.2	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	38
4.1.3	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	38
4.1.4	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	39
4.2	Auftaktveranstaltung und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Realisierungswettbewerb	41
4.3	Händlergespräche des Fachbereichs Wirtschaftsförderung und Tourismus	43

<b>5.</b>	<b>ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>44</b>
<b>6.</b>	<b>BESTANDSANALYSE</b>	<b>50</b>
6.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	50
6.2	Substanzmängel und Leerstände	50
6.3	Wohnungsbedarf	55
6.4	Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung	55
6.5	Störende und ortsfremde Gestaltung	55
6.6	Defizite im öffentlichen Raum	56
6.7	Verkehr	58
<b>7.</b>	<b>GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>	<b>62</b>
7.1	Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten	65
<b>8.</b>	<b>MAßNAHMENPROGRAMM</b>	<b>68</b>
8.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	68
8.1.1	Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken	68
8.1.2	Freilegung von Grundstücksflächen	68
8.1.3	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	68
8.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	69
8.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	69
8.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten	69
8.2.3	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	69
<b>9.</b>	<b>SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH</b>	<b>70</b>
<b>10.</b>	<b>EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>72</b>
10.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	72
10.2	Durchführungsfrist	75
10.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	75
<b>11.</b>	<b>VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT</b>	<b>83</b>
<b>12.</b>	<b>EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>86</b>

<b>ANHANG NR. 1: ÜBERSICHT BEBAUUNGSPLÄNE „RATHAUSUMFELD“</b>	<b>87</b>
<b>ANHANG NR. 2: KULTURDENKMALE GEMÄß DSCHG (ARCH.: § 2 UND ARCH. PRÜFFÄLLE)</b>	<b>89</b>
<b>ANHANG NR. 3: ZUSAMMENFASSUNG HÄNDLERGESPRÄCHE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG UND TOURISMUS VOM 27.08.2020</b>	<b>91</b>
<b>ANHANG NR. 4: AUSFÜHRLICHE RÜCKMELDUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>94</b>

## **VERZEICHNIS – TABELLEN**

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen.....	2
Tabelle 2: Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet.....	6
Tabelle 3: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse Untersuchungsgebiet.....	17
Tabelle 4: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse weiteres Gebiet mit Handlungsbedarf .....	17
Tabelle 5: Altersstruktur der Bewohner.....	19
Tabelle 6: Zustand der Gebäude .....	22
Tabelle 7: Gebäudenutzung .....	32
Tabelle 8: Beeinträchtigungen des Grundstückes.....	36
Tabelle 9: Störfaktoren im Gebiet .....	37
Tabelle 10: Mitwirkungsbereitschaft.....	39
Tabelle 11: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen.....	65

## **VERZEICHNIS – PLÄNE**

Plan 1: Übersicht Stadterneuerungsgebiete .....	8
Plan 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	14
Plan 3: Übersichtsplan Sanierungsgebiete in Heidenheim (Ausschnitt) .....	15
Plan 4: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.....	18
Plan 5: Gebäudezustand .....	24
Plan 6: Nutzung.....	33
Plan 7: Mängel und Konflikte .....	61
Plan 8: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	67
Plan 9: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	74

## **VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Lage im Raum .....	4
Abbildung 2: Regionalplan 2010 .....	5
Abbildung 3: Städtebauliches Leitbild „Innenstadt Heidenheim 2024“.....	9
Abbildung 4: Abgrenzung Wettbewerbsgebiet (Quelle: innenstadtgestalten-heidenheim.de).....	12
Abbildung 5: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Stadt.....	13
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung- und Prognose Stadt Heidenheim an der Brenz .....	20
Abbildung 7: Solarpotenzial auf Dachflächen (Quelle: LUBW).....	21
Abbildung 8: Evangelische Pauluskirche, Christianstraße 10 .....	26
Abbildung 9: Hintere Gasse 22.....	27
Abbildung 10: Hintere Gasse 32.....	27
Abbildung 11: Blick auf den Eugen-Jaekle-Platz.....	29
Abbildung 12: Blick in die Hauptstraße .....	29
Abbildung 13: Hauptstraße .....	30
Abbildung 14: Eugen-Jaekle-Platz.....	30
Abbildung 15: Friedrich-Degeler-Platz .....	30
Abbildung 16: Hintere Gasse.....	30
Abbildung 17: Baujahr des Gebäudes .....	38
Abbildung 18: Geplante Maßnahmen .....	40
Abbildung 19: Von Betrieben geplante Maßnahmen.....	41
Abbildung 20: Leerstehendes Gebäude mit substanziellen Mängeln, Pfluggasse 7.....	52
Abbildung 21: Leerstehendes Gebäude mit substanziellen Mängeln, Elmar-Doch-Haus (Anbau, Stand April 2021 bereits abgebrochen) .....	52
Abbildung 22: Modernisierungsbedürftiges Gebäude, Helmut-Bornefeld-Straße 18 (Bußgeldstelle) .....	52
Abbildung 23: Modernisierungsbedürftiges Gebäude, Grabenstraße 15 (Rathaus) .....	52
Abbildung 24: Schlechter Gebäudezustand, Meeboldhaus von außen .....	53
Abbildung 25: Meeboldhaus von innen.....	53

Abbildung 26: Elmar-Doch-Haus .....	54
Abbildung 27: Elmar-Doch-Haus, leerstehende Bibliothekräume.....	54
Abbildung 28: Elmar-Doch-Haus, ehemalige Räumlichkeiten der VHS.....	54
Abbildung 29: Elmar-Doch-Haus, Zugang zum 1. OG .....	54
Abbildung 30: Rathaus Platz und Zugang zum Rathaus (Höhenunterschiede).....	56
Abbildung 31: Knöpfleswäscherin-Brunnen als Barrierewirkung auf der Hauptstraße.....	57
Abbildung 32: Verkehr Grabenstraße .....	57
Abbildung 33: Eugen-Jaekle-Platz Blick Richtung Hauptstraße .....	58
Abbildung 34: Eugen-Jaekle-Platz.....	58
Abbildung 35: Abgesenkter Bordstein und Parkleitsystem in der Helmut-Bornefeld-Straße..	59
Abbildung 36: Wechselnde Straßenbeläge mit Barrierewirkung .....	59
Abbildung 37: Rathaus-Platz / Zugang zum Rathaus (Höhenunterschiede).....	59

## **VERZEICHNIS – QUELLEN**

Bertelsmann Stiftung (2012) Demographiebericht. Ein Baustein des Wegweisers Kommune, URL: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), Zugriff 15.01.2021.

Heidenheim an der Brenz (2020) Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte - Fortschreibung 2020.

Heidenheim an der Brenz (2016) Städtebauliches Leitbild „Innenstadt Heidenheim 2024“.

Landkreis Heidenheim (2016) Integriertes Klimaschutzkonzept (IKK) für den Landkreis Heidenheim und seine Städte und Gemeinden.

Regionalverband Ostwürttemberg (1998) Region Ostwürttemberg. Regionalplan 2010.

SK Standort & Kommune Beratungs GmbH (2017) Einzelhandelsgutachten für die Stadt Heidenheim an der Brenz vom 19.12.2017.

Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim (2017) Flächennutzungsplan 2029 (FNP).

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Stadt Heidenheim an der Brenz stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt zur Bewältigung der Aufgaben auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts.

Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden dabei mit vielfältigen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung wurden im Hinblick auf einzelne Problemlagen ausgestaltet. Als übergeordnete Themenstellungen über alle Programme hinweg werden dabei jedoch die Herausforderungen des demografischen Wandels, der Digitalisierung sowie der energetischen Erneuerung der Immobilienbestände gesehen.

Eine zusätzliche Herausforderung für die Entwicklung des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens in der Stadt Heidenheim an der Brenz bilden durch die Coronapandemie hervorgerufene Folgen. In der Innenstadt wird hierdurch der bereits zuvor zu beobachtende Strukturwandel beschleunigt, wobei auch solide Unternehmen aus Einzelhandel und Gastronomie von den Folgen betroffen sind. Insgesamt bedarf es innovativer Lösungsansätze, um diesen Entwicklungen entgegenzutreten.

Die Stadt Heidenheim an der Brenz wurde zum 01.01.2020 in das Landessanierungsprogramm (LSP) des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Zur rechtssicheren Vorbereitung des Verfahrens hat die Stadt Heidenheim an der Brenz die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 des Baugesetzbuchs (BauGB) für den Bereich „Innenstadt / Rathaus“ durchzuführen.

Nachstehend wird dokumentiert, dass zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite im Untersuchungsgebiet die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB durch Satzung vorliegen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern im vorliegenden Bericht die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter und beinhalten keine Wertung.

## 1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der WHS in Form von Ortsbesichtigungen durchgeführt; die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteile der Gebäudehülle nach Augenschein.

Auf Grund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Stadtverwaltung erfasst.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im laufenden Verfahren auch die vom BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Dabei wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards befragt und ihre Mitwirkungsbereitschaft ermittelt. Auf die unter gewöhnlichen Rahmenbedingungen üblichen Präsenzveranstaltungen wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen verzichtet.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden um Abgabe einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gebeten.

Somit erfüllen die Verfahrensschritte die Anforderungen des Baugesetzbuches zu den vorbereitenden Untersuchungen.

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen

Datum / Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
01.01.2020	Aufnahme des Gebiets „Innenstadt / Rathaus“ in das Landes-sanierungsprogramm
30.06.2020	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB
03.07.2020	Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
10.10.2020	Bürgerveranstaltung im Rahmen des Realisierungswettbewerbs „Rathausquartier, Grabenstraße, Hauptstraße, Hintere Gasse“
26.10.2020 – 30.11.2020	Befragung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und Betriebe)
20.11.2020	Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet
07.12.2020 – 14.01.2021	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Dezember 2020 – April 2021	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte / Bearbeitung des Ergebnisberichts
15. Juni 2021	Satzungsbeschluss des Gemeinderats

## 2. Die Stadt Heidenheim an der Brenz und das Untersuchungsgebiet

### 2.1 Lage im Raum

Die Große Kreisstadt Heidenheim an der Brenz liegt im Osten von Baden-Württemberg an der Landesgrenze zu Bayern. Sie ist Verwaltungssitz des Landkreises Heidenheim. Als eines der vier Mittelzentren in der Region Ostwürttemberg deckt die Stadt Heidenheim einen Einzugsbereich von über 160.000 Menschen ab. Über die Grenze des Landkreises Heidenheim hinaus gibt es enge Verflechtungen, vor allem in Richtung Aalen, Ulm und Göppingen, aber auch in den bayerischen Raum.

Zur Stadt Heidenheim mit ihrer Gesamtfläche von 107 km<sup>2</sup> gehören die Stadtteile Mergelstetten und Schnaitheim sowie die Teilorte Oggenhausen und Großkuchen mit Kleinkuchen.

Wichtigste Verkehrsader für den Straßenverkehr ist die A 7 (Flensburg, Hamburg, Hannover, Würzburg, Ulm, Füssen). Die Zufahrt ist über die zwei Anschlussstellen 116 Heidenheim und 117 Giengen-Herbrechtingen möglich. 30 km südlich von Heidenheim kreuzen sich bei Elchingen die A 7 und die A 8 (Stuttgart – München). Außerdem führen zwei Bundesstraßen durch Heidenheim, die B 19 (Würzburg, Aalen, Ulm) und die B 466 (Stuttgart, Göppingen, Nördlingen, Nürnberg). Auf der Schiene verbindet die Brenzbahn Heidenheim im Stundentakt (im Berufsverkehr häufiger) mit der ICE-Station Ulm und der IC-Station Aalen.

Heidenheim ist Sitz der Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg. Mit der Dualen Hochschule verfügt die Stadt zudem über eine wichtige Hochschuleinrichtung.

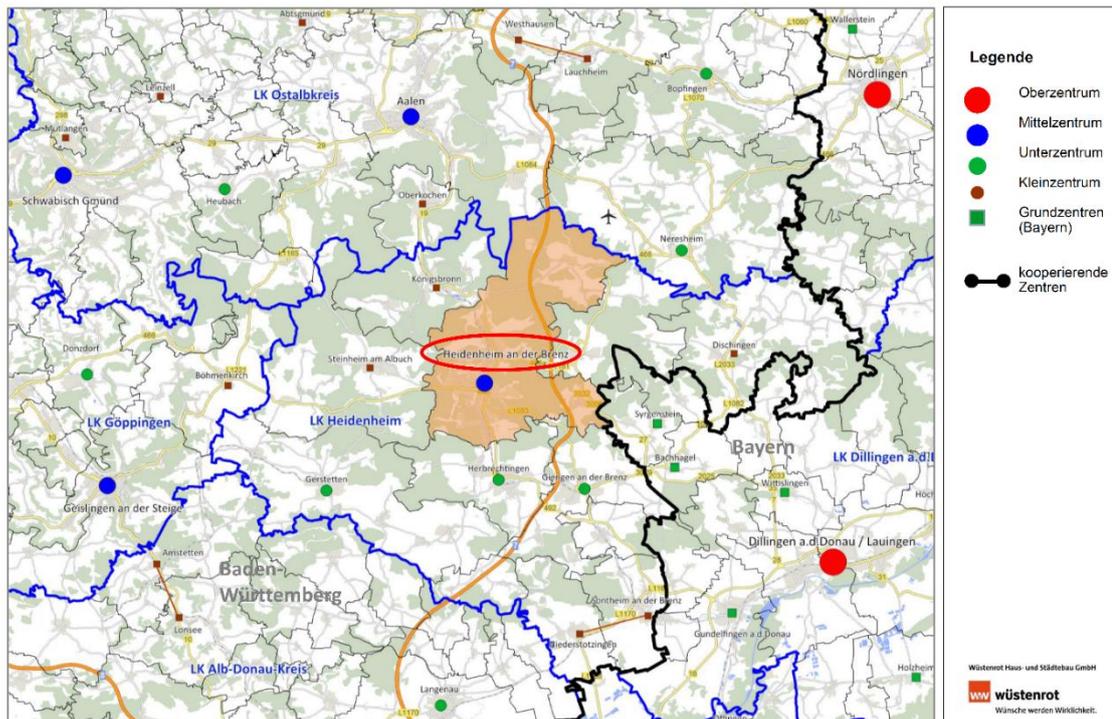


Abbildung 1: Lage im Raum  
(Quelle: Kartengrundlage GfKGeomarketing: 2019)

## 2.2 Übergeordnete und weitere Planungen

### 2.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Stadt Heidenheim an der Brenz liegt nach dem Regionalplan Ostwürttemberg 2010 in einem verstärkt zu entwickelnden Siedlungsbereich. Im Landesentwicklungsplan 2002 ist Heidenheim als Mittelzentrum an der Entwicklungsachse Crailsheim – Ellwangen – Aalen – Heidenheim – Giengen – Ulm / Neu-Ulm ausgewiesen.

Der Regionalplan führt hierzu aus: „Die [...] Mittelzentren [...] haben außerdem 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“ (Regionalplan 2010, S. 16). „Die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandinfrastrukturen – Schienen, Straßen und Trassen der Energieversorgung – sowie auf Siedlungsbereiche der Zentralen Orte mit ihren guten sozialen und kulturellen Versorgungseinrichtungen auszurichten“ (ebd., S. 20).

Als Grundsatz der Raumordnung nennt der Regionalplan: „Durch städtebauliche Neuordnungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der alten Ortslagen und durch die Modernisierung von Wohnungen in erhaltenswerter Bausubstanz ist die Nachfrage nach Neuausweisungen von Wohn- und gewerblichem Bauland einzuschränken“ (ebd., S. 10).

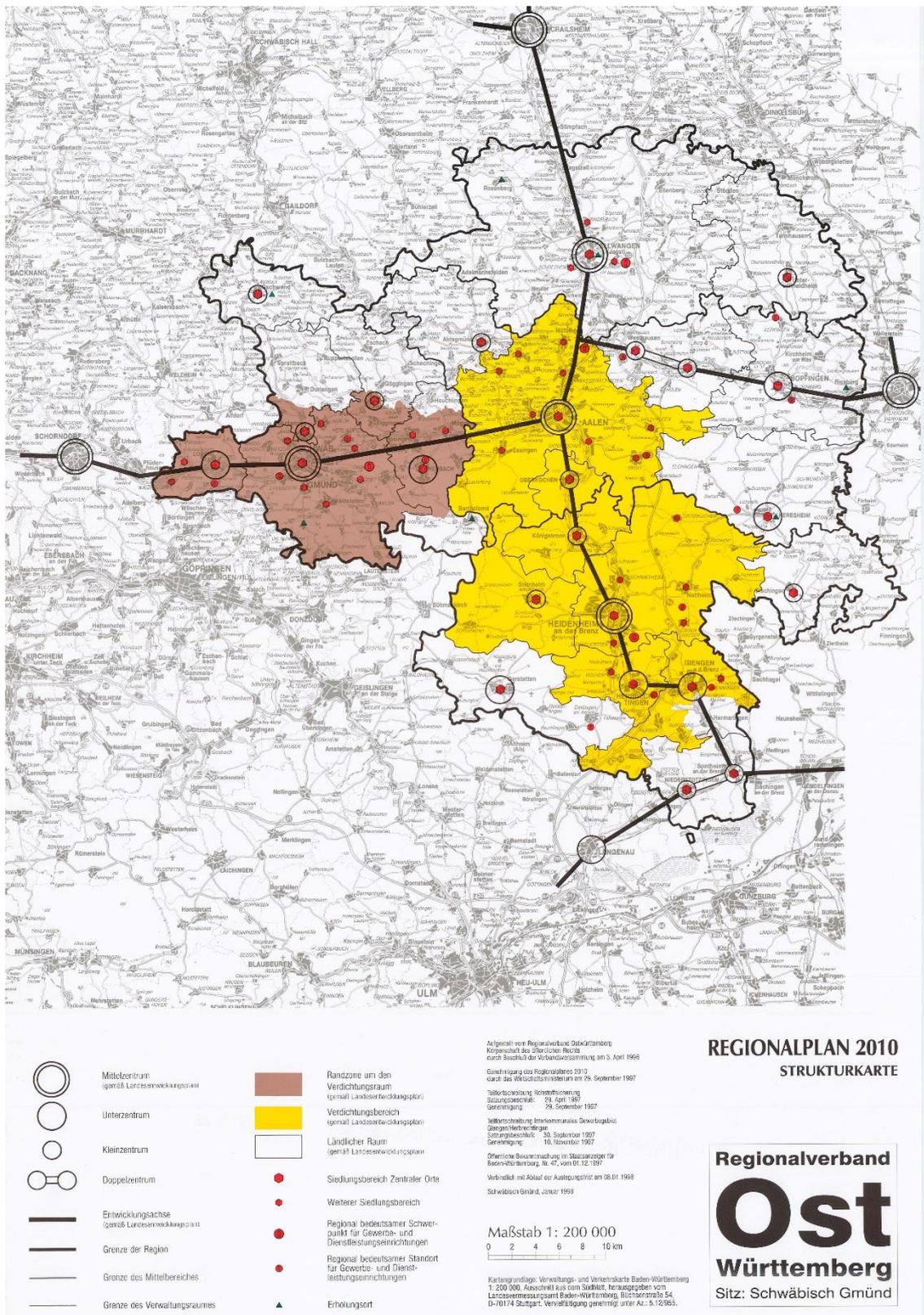


Abbildung 2: Regionalplan 2010  
(Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg „Raumnutzungskarte Regionalplan 2010“)

## 2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2029 (FNP 2029) der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim wurde durch Bekanntmachung vom 17. Februar 2017 rechtswirksam. Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt / Rathaus“ ist im FNP 2029 hauptsächlich als Kerngebiet dargestellt. Hier finden sich Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen der öffentlichen Verwaltung (das Rathaus) sowie Flächen für Kirchen und zu kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen (Evangelische Pauluskirche). Außerdem ergibt sich aus dem FNP, dass das Untersuchungsgebiet eine dem Denkmalschutz (archäologische Bodendenkmalpflege) unterliegende Gesamtanlage darstellt (vgl. hierzu auch die Stellungnahme Träger öffentlicher Belange).

## 2.2.3 Bebauungsplanung

Das Untersuchungsgebiet wird von folgenden Bebauungsplänen berührt:

Tabelle 2: Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

<b>Titel</b>	<b>Datum der Rechtsverbindlichkeit</b>
H328	17.01.1975
H344	17.11.1983
H399	23.05.2014

Quelle: Stadt Heidenheim an der Brenz, FB Stadtentwicklung, Umwelt und Vermessung, 2021

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind in Anhang Nr. 1: Übersicht Bebauungspläne „Rathausumfeld“ graphisch dargestellt.

Für den übrigen Bereich gelten die Vorschriften des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

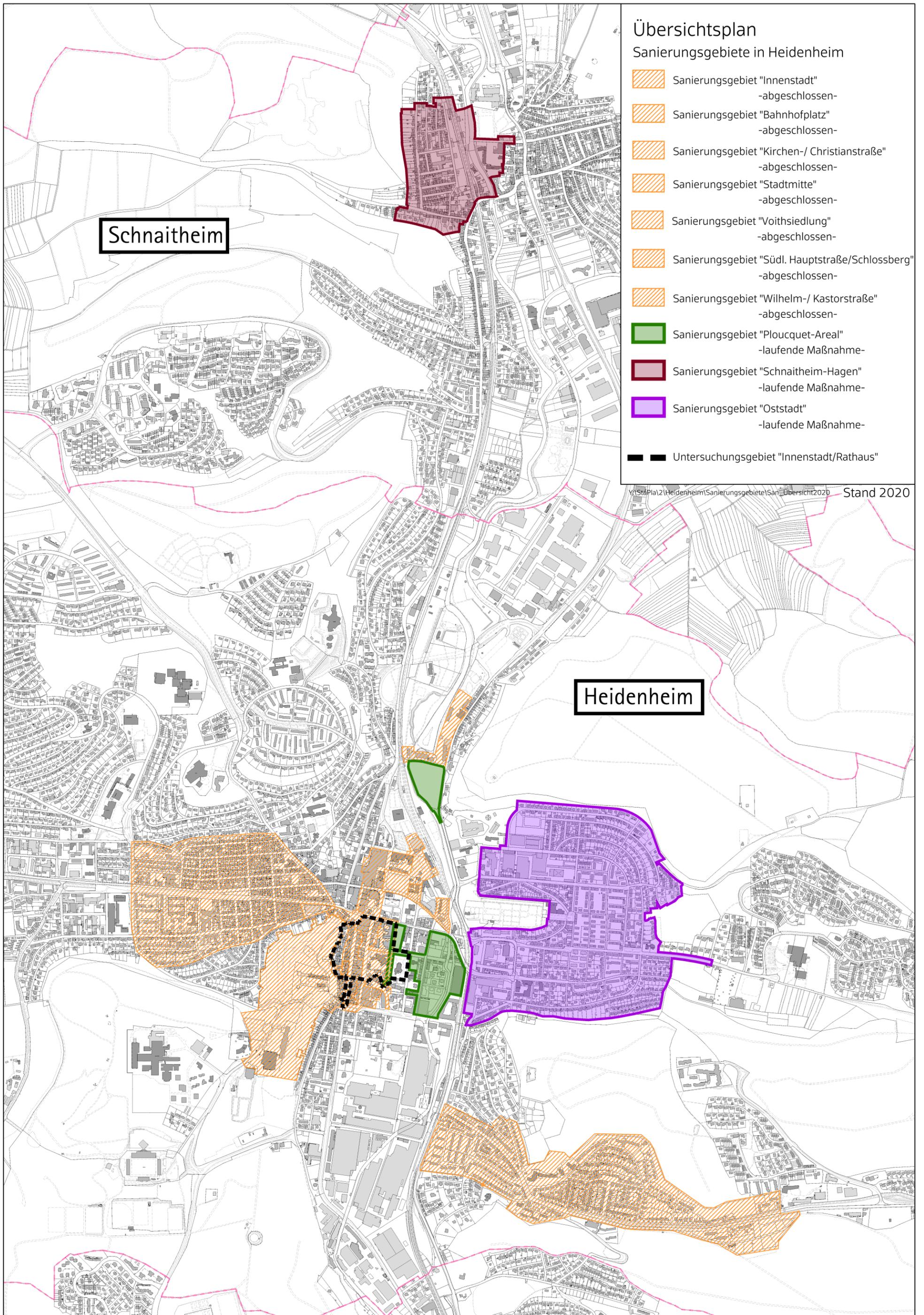
## 2.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt / Rathaus“ ist Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Heidenheim. Das ISEK wurde erstmals im Jahr 2013 beschlossen und wird jährlich fortgeschrieben (vgl. Ziffer 2.1 und 2.2 des ISEK, Fortschreibung 2020). Das ISEK und seine Fortschreibungen basieren auf zahlreichen Einzelstudien in Form von Konzepten, Zielkatalogen und Maßnahmenplänen und treffen Aussagen bzw. entsprechende Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung. Die letzte Fortschreibung erfolgte im Jahr 2020.

### **2.2.5 Sanierungsgebiete in Heidenheim**

In der Innenstadt Heidenheims wurden bereits mehrere städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt. Die im Quartier um das Rathaus, in den benachbarten Quartieren und im weiteren Umfeld umgesetzten Maßnahmen haben in den letzten Jahren zu zahlreichen städtebaulichen und funktionalen Veränderungen geführt, die sich auf die Innenstadt und insbesondere auf das Rathausquartier auswirken.

Die Lage bereits abgeschlossener und aktuell bestehender Sanierungsgebiete in der Gesamtstadt ist im Übersichtsplan (Plan 1) dargestellt.



# Übersichtsplan

## Sanierungsgebiete in Heidenheim

-  Sanierungsgebiet "Innenstadt"  
-abgeschlossen-
-  Sanierungsgebiet "Bahnhofplatz"  
-abgeschlossen-
-  Sanierungsgebiet "Kirchen-/ Christianstraße"  
-abgeschlossen-
-  Sanierungsgebiet "Stadtmitte"  
-abgeschlossen-
-  Sanierungsgebiet "Voithsiedlung"  
-abgeschlossen-
-  Sanierungsgebiet "Südl. Hauptstraße/Schlossberg"  
-abgeschlossen-
-  Sanierungsgebiet "Wilhelm-/ Kastorstraße"  
-abgeschlossen-
-  Sanierungsgebiet "Ploucquet-Areal"  
-laufende Maßnahme-
-  Sanierungsgebiet "Schnaitheim-Hagen"  
-laufende Maßnahme-
-  Sanierungsgebiet "Oststadt"  
-laufende Maßnahme-
-  Untersuchungsgebiet "Innenstadt/Rathaus"

V:\StädPlat\2\Heidenheim\Sanierungsgebiete\San\_Übersicht2020 Stand 2020

## 2.2.6 Masterplan Innenstadt

Der Gemeinderat der Stadt Heidenheim hat im Jahr 2017 den Masterplan sowie das städtebauliche „Leitbild Innenstadt 2024“ als teilräumliches städtebauliches Entwicklungskonzept (STEK) als Handlungsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt bis einschließlich 2024 zur Kenntnis genommen.

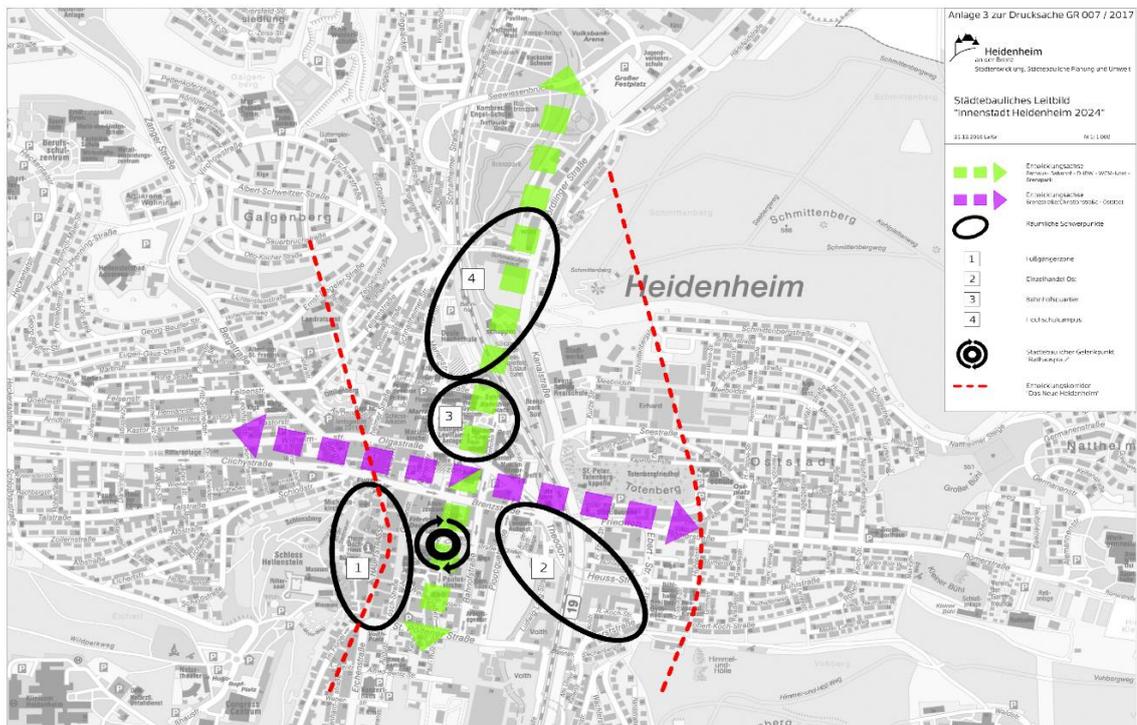


Abbildung 3: Städtebauliches Leitbild „Innenstadt Heidenheim 2024“  
 (Quelle: Stadt Heidenheim, 2019)

Als teilräumliches Entwicklungskonzept fügt es sich inhaltlich in das ISEK (als zentrales Instrument der Städtebauförderung) der Gesamtstadt Heidenheim ein und ist Bestandteil davon.

## 2.2.7 Einzelhandelsgutachten / Einzelhandelskonzept

Die Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie die Sicherung einer wohnortnahen Lebensmittelversorgung stellen die übergeordneten Ziele auf der Gesamtstadtebene Heidenheims im Hinblick auf den Einzelhandel dar (vgl. Kapitel 2.1 des ISEK, Fortschreibung 2020). Beide Ziele dienen der Verwirklichung einer „generationengerechten Stadt“ und einer „Stadt der kurzen Wege“ (vgl. Kapitel 1.9, 2.1 und 3 des ISEK, Fortschreibung 2020). Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Heidenheim im Juli 2016 eine Arbeitsgemeinschaft, die aus den Unternehmen „SK Standort & Kommune Beratungs-GmbH“ aus Fürth, und „Planungsbüro Vogelsang“ aus Nürnberg, besteht, beauftragt, ein Einzelhandelsgutachten und ein daraus zu entwickelndes Einzelhandelskonzept zu erarbeiten.

Das Einzelhandelsgutachten bildet mit seinen Bestandsaufnahmen und -analysen die fachlich-inhaltliche Grundlage für das Einzelhandelskonzept der Stadt Heidenheim.

Dieses ist wiederum eine fachliche Entscheidungsgrundlage auf dem Weg zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung Heidenheims als Einzelhandelsstandort. Das im Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens erarbeitete Handlungskonzept mit seinen vier Leitlinien bzw. Zielen wurde bei der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchung berücksichtigt.

Gemäß dem räumlichen Zentrenkonzept (Bestandteil des Einzelhandelskonzepts) kommt der Innenstadt der Stadt Heidenheim eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zu. Der Gemeinderat hat das Einzelhandelskonzept und die sich daraus ableitende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt der Stadt Heidenheim am 25.01.2018 beschlossen.

Das Einzelhandelskonzept fügt sich analog zum Masterplan in die städtebauliche Entwicklungskonzeption der Gesamtstadt ein.

### **2.2.8 Energie- und Klimakonzepte**

Die Stadt Heidenheim setzt sich seit Jahren für den Klimaschutz ein. Im Jahr 1994 wurde das kommunale Energiemanagement für die städtischen Liegenschaften eingeführt.

Im Jahr 2012 hat die Stadt Heidenheim zum Thema Klimaschutz im Rahmen der sogenannten werkSTADT einen Bürgerbeteiligungsprozess durchgeführt. In diesem Rahmen konnten Bürger aktiv Vorschläge für den Klimaschutz einbringen.

Der Landkreis Heidenheim sowie seine vier Städte – unter anderem die Stadt Heidenheim – und sieben Gemeinden haben die Hochschule Aalen beauftragt, ein gemeinsames Integriertes Klimaschutzkonzept (IKK) zu erarbeiten. Das Klimaschutzkonzept für den Landkreis Heidenheim wurde im April 2016 fertiggestellt und am 11.07.2016 im Kreistag vorgestellt. Im Klimaschutzkonzept ist ein Teilklimaschutzkonzept für die Stadt Heidenheim enthalten. Das Klimaschutzkonzept beinhaltet Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge. Die Erstellung des IKK wurde vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gefördert. Der Technik- und Umweltausschuss der Stadt Heidenheim hat am 13.10.2016 die Handlungsempfehlungen des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Heidenheim auf Grundlage der Klimaschutzziele beschlossen und die Verwaltung mit der Umsetzung beauftragt.

Die Handlungsempfehlungen für Heidenheim sind bereits überwiegend Bestandteil der Klimaschutzstrategien der Stadt Heidenheim. Diese Strategien werden laufend weiterentwickelt und von dem Energiebeauftragten der Stadt Heidenheim in einem jährlichen Energiebericht dargelegt.

Seit Anfang 2018 hat der Landkreis Heidenheim einen Klimaschutzmanager. Er koordiniert die Klimaschutzmaßnahmen des Landkreises und baut die Projekte zum Klimaschutz aus.

Mit ihrem Beitritt zur „Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ im Juli 2018 hat sich die Stadt Heidenheim dazu verpflichtet, die Kommunalpolitik in Übereinstimmung mit den von der UN beschlossenen 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung am Wohlergehen künftiger Generationen auszurichten und sich dabei einer globalen Mitverantwortung bewusst zu sein.

Am 25.07.2019 wurde im Gemeinderat der Beitritt der Stadt Heidenheim zum 2. Klimaschutzpakt 2018 / 2019 des Landes Baden-Württemberg mit den kommunalen Landesverbänden beschlossen. Hierbei sollen die Gemeinden, Städte und Landkreise sich dazu bekennen als Vorbild bei der Verwirklichung der Ziele des Klimaschutzgesetzes zu fungieren und bis zum Jahr 2040 eine weitgehend klimaneutrale Verwaltung im Sinne der Vereinbarung der Landesregierung und den kommunalen Landesverbänden zu werden. Mit dem Beitritt zum Klimaschutzpakt entsteht für die Stadt Heidenheim u. a. die Möglichkeit, Förderungen für einzelne Projekte im Bereich Klimaschutz zu erhalten.

Geplante Klimaschutzmaßnahmen im Untersuchungsgebiet sind unter anderem die Sanierung von Gebäuden bzw. der Neubau nach aktuellen Standards sowie die Umsetzung von Verkehrsmaßnahmen (Ausbau von Fuß- und Radwegen) und Aufwertung der „Grünen Infrastruktur“.

Aus diesem Grund ist der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in diesem Bereich sinnvoll und zielführend im Hinblick auf das Erreichen der formulierten Klimaschutzziele.

### **2.2.9 Realisierungswettbewerb „Rathausquartier, Grabenstraße, Hauptstraße, Hintere Gasse“**

Die Stadt Heidenheim bereitet derzeit einen städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für die Innenstadt vor. Das Wettbewerbsgebiet wird in seiner Abgrenzung etwa dem geplanten Sanierungsgebiet entsprechen. Nach einer Auftaktveranstaltung und der Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2020 soll im Juli 2021 ein Gemeinderatsbeschluss zur Auslobung ergehen und der Wettbewerb im September beginnen. Die Teilnehmer werden im Oktober 2021 ausgewählt und der Abschluss ist für Juli 2022 vorgesehen. Die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs sollen als Grundlage für die künftige Gestaltung des öffentlichen Raums im Gebiet der Innenstadt dienen. Die im Rahmen des Realisierungswettbewerbs durchgeführte Bürgerbeteiligung bzw. Befragung der Gastronomen und Einzelhändler wird zusätzlich zu der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung in Kapitel 4.2 aufgegriffen.

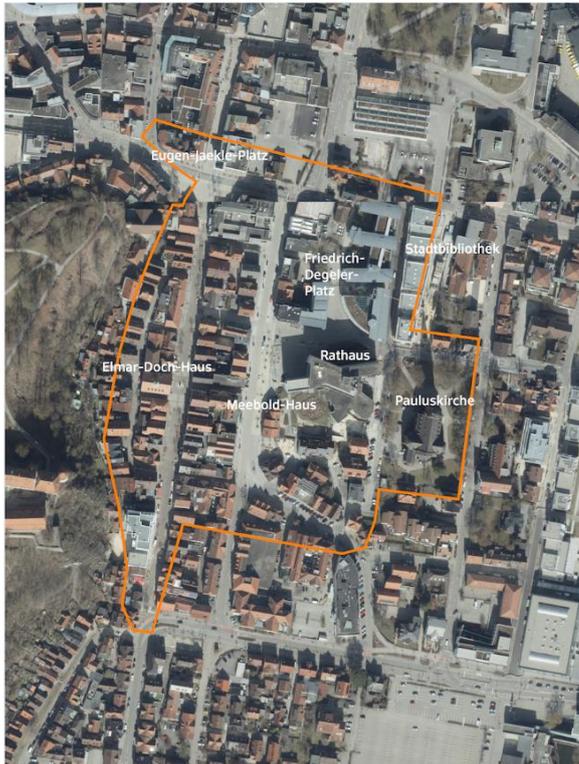


Abbildung 4: Abgrenzung Wettbewerbsgebiet  
(Quelle: innenstadtgestalten-heidenheim.de)

### 2.2.10 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates von Heidenheim an der Brenz am 30.06.2020. Dieser Beschluss wurde am 03.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets erfolgte in enger Abstimmung mit den zuständigen Bereichen der Stadtverwaltung, insbesondere dem Fachbereich Stadtentwicklung, Umwelt und Vermessung sowie dem Geschäftsbereich Liegenschaften.

Das ca. 6,98 ha große Untersuchungsgebiet liegt im Zentrum von Heidenheim, südlich der Brenzstraße (B 466). Das Gebiet wird von der Brenzstraße und vom Eugen-Jaekle-Platz im Norden sowie von der Helmut-Bornefeld-Straße und der Bahnhofstraße im Osten begrenzt. Im Süden bilden die Pfluggasse und der nördliche Verlauf der Straße Am Wedelgraben das Ende des Untersuchungsgebiets. Im Südwesten ist das Gebiet von der Hauptstraße (diese ist Teil des Untersuchungsgebiets) und dem Schlossberg im Westen begrenzt.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich entlang der Hauptstraße (Fußgängerzone) und der Grabenstraße, die eine hohe Konzentration an innenstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten aufweisen. Zentral im Untersuchungsgebiet liegt das Rathaus und östlich davon die Pauluskirche. Vor dem Rathaus, in der Grabenstraße, finden regelmäßig verschiedene Veranstaltungen statt. Jeden Mittwoch und Samstag findet hier außerdem der Heidenheimer Wochenmarkt statt.

Im Verlauf der vorbereitenden Untersuchung wurde zudem ein Gebiet mit weiterem Handlungsbedarf identifiziert. Dieses umfasst den Eugen-Jaekle-Platz sowie die westlich angrenzende Bebauung und wird nördlich durch die Bundesstraße begrenzt. Dieses Gebiet wurde in Absprache mit der Stadtverwaltung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung ebenfalls analysiert.

Die Lage und die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebiets sowie des Gebietes mit weiterem Handlungsbedarf sind im nachfolgenden Abgrenzungsplan (Plan 2) dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf.

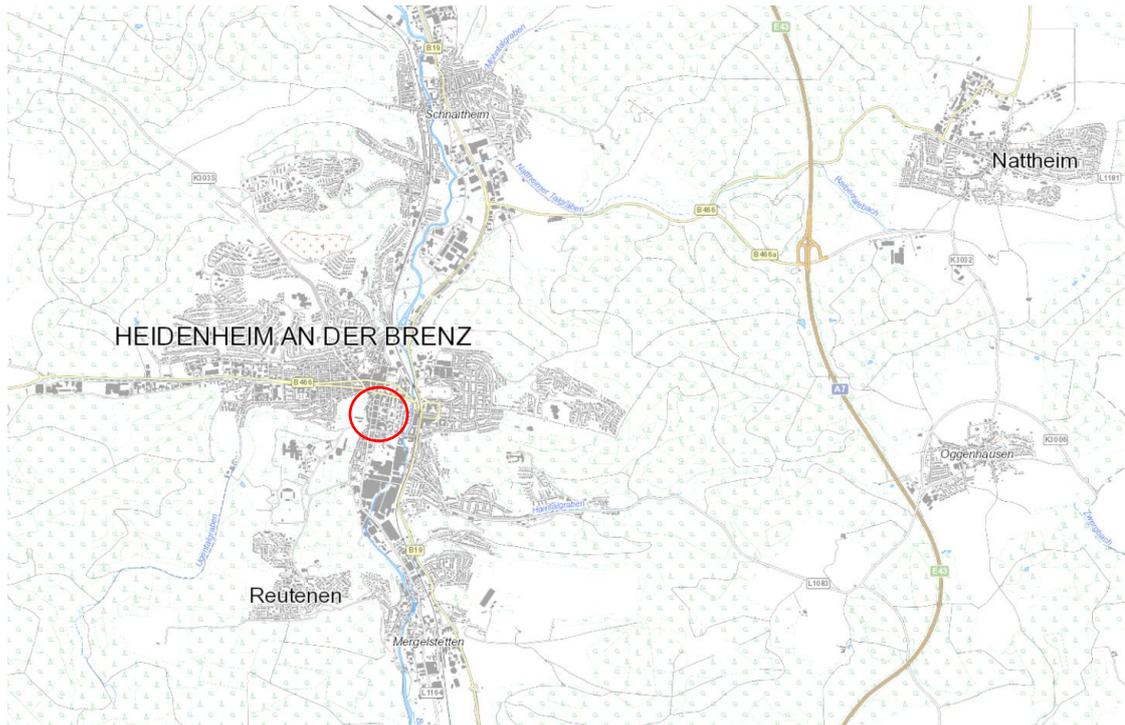
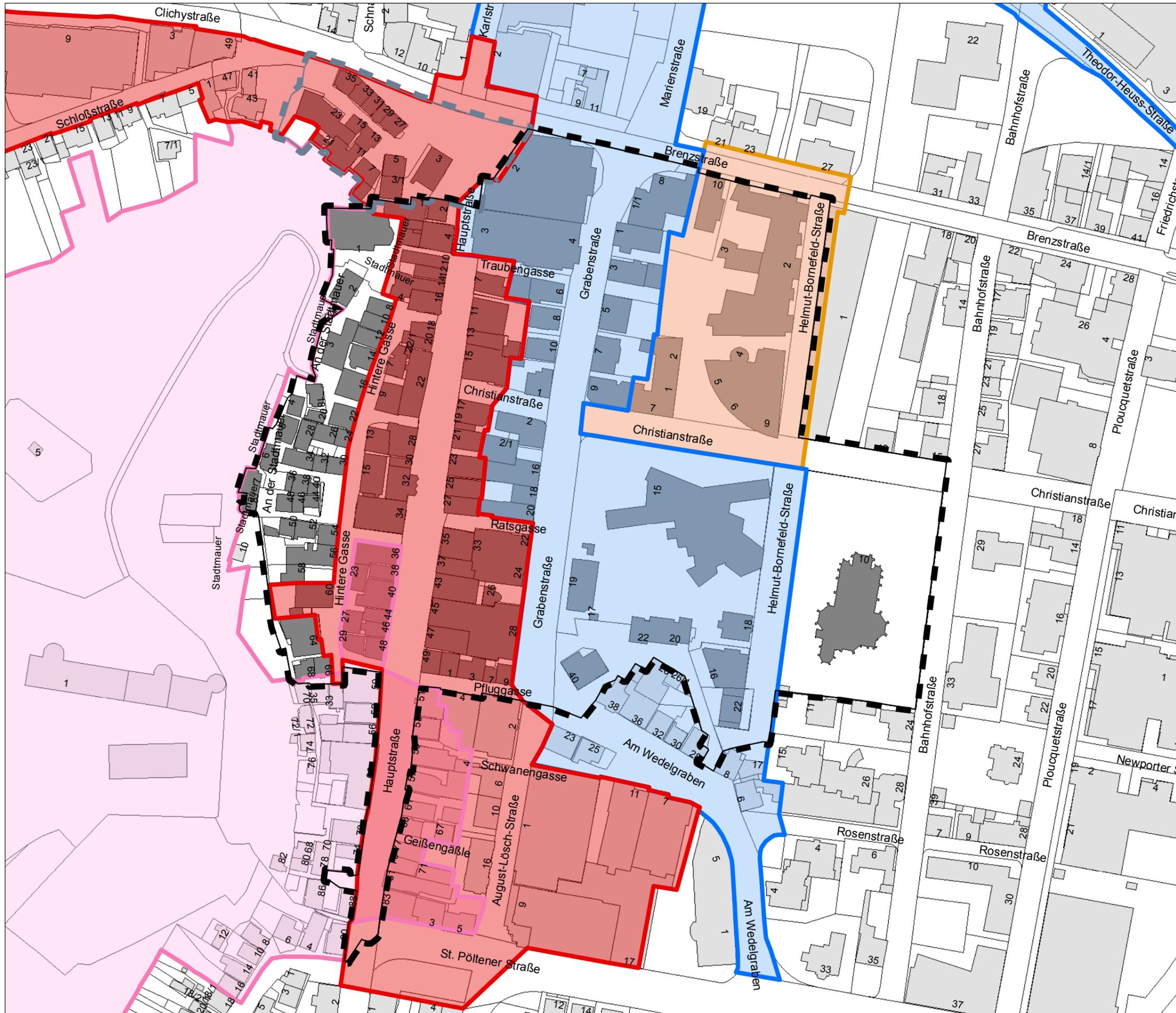


Abbildung 5: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Stadt  
(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW, Zugriff: 20.04.2021)

Die Lage bereits abgeschlossener und aktuell bestehender Stadterneuerungsgebiete ist im Übersichtsplan (Plan 1, siehe Kap. 2.2.5) dargestellt. In Bezug auf das Untersuchungsgebiet und das weitere Gebiet mit Handlungsbedarf lagen in der Vergangenheit räumliche Überlagerungen mit anderen Städtebaufördermaßnahmen vor. Die heute auf der Agenda stehenden Schwerpunkte wurden in den durchgeführten Maßnahmen jedoch nicht hinreichend berücksichtigt, da sie zu dem Zeitpunkt nicht aktuell waren. Vordergründig werden heute die Themen demographischer Wandel, Barrierefreiheit, Inklusion und das Stärken von Zentren in die Planungen einbezogen. Durch Anforderungsänderungen kommt den öffentlichen Flächen heute neue Funktionalität zu. Bei der Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen ist bei der Durchführung der Sanierung besonders darauf zu achten, dass eine Doppelförderung einzelner bereits geförderter Maßnahmen ausgeschlossen wird. Ein Planausschnitt mit der Darstellung des Untersuchungsgebiets und der Überlappungen mit den Sanierungsmaßnahmen, ist Plan 3 zu entnehmen. Hier sind auch die Durchführungszeiträume aufgeführt.





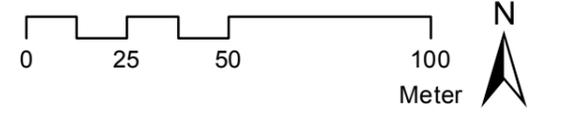
**Stadt Heidenheim**  
**Vorbereitende Untersuchungen**  
**"Innenstadt / Rathaus"**

**Plan 3:**  
**Übersichtsplan**  
**Sanierungsgebiete in**  
**Heidenheim (Ausschnitt)**

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 6,98 ha)
-  Weiteres Gebiet mit Handlungsbedarf (ca. 0,47 ha)

**Abgeschlossene Sanierungsgebiete**  
 (Durchführungszeitraum in Klammer)

-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Innenstadt" (1975 - 1999)
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Kirchen-/Christianstraße" (1991 - 2001)
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Stadtmitte" (2000 - 2010)
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Südliche Hauptstraße/Schloßberg" (2004 - 2015)



### 3. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgt unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen.

Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde für das Untersuchungsgebiet und das weitere Gebiet mit Handlungsbedarf die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehender Unterlagen und prüfbarer Sachverhalte erfasst.

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den hauptsächlich im November 2020 durchgeführten Erhebungen der WHS sowie den von der Stadtverwaltung bereitgestellten Daten.

#### 3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Ein Blick auf die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet und im Gebiet mit weiterem Handlungsbedarf zeigt, dass sich der Großteil der Grundstücke in privatem Eigentum befindet (141 Grundstücke = ca. 83 %). Diese Tatsache unterstreicht die Bedeutung der Sanierung privater Immobilien für das Stadtbild. Neben den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.

Im Eigentum der Stadt befinden sich 27 Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt rund 34.500 m<sup>2</sup>. Hierbei sind rund 9.192 m<sup>2</sup> privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke. Die übrige Fläche ist Verkehrsfläche, welche im gesamten Bereich etwa 34% der Fläche ausmacht. Die gemeindeeigenen Grundstücke werden von öffentlichen Einrichtungen mit zentralen städtischen Funktionen (wie bspw. das Rathaus) genutzt.

Das Grundstück der Pauluskirche im Osten des Untersuchungsgebiets sowie das Grundstück der Michaelskirche im Nordwesten sind im kirchlichen Eigentum.

Tabelle 3: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse Untersuchungsgebiet

Grundstücke / Eigentümer	Anzahl absolut	Anzahl in %	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Verkehrsflächen im Eigentum Stadt	22	14	22.821	33
Öffentliche Aufgabenträger und Kirche	2	1	7.876	11
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	134	85	39.282	56
davon ...				
im Eigentum der Stadt	4	3	9.192	13
in Privateigentum	130	82	30.090	43
<b>Gesamt</b>	<b>158</b>	<b>100</b>	<b>69.979</b>	<b>100</b>

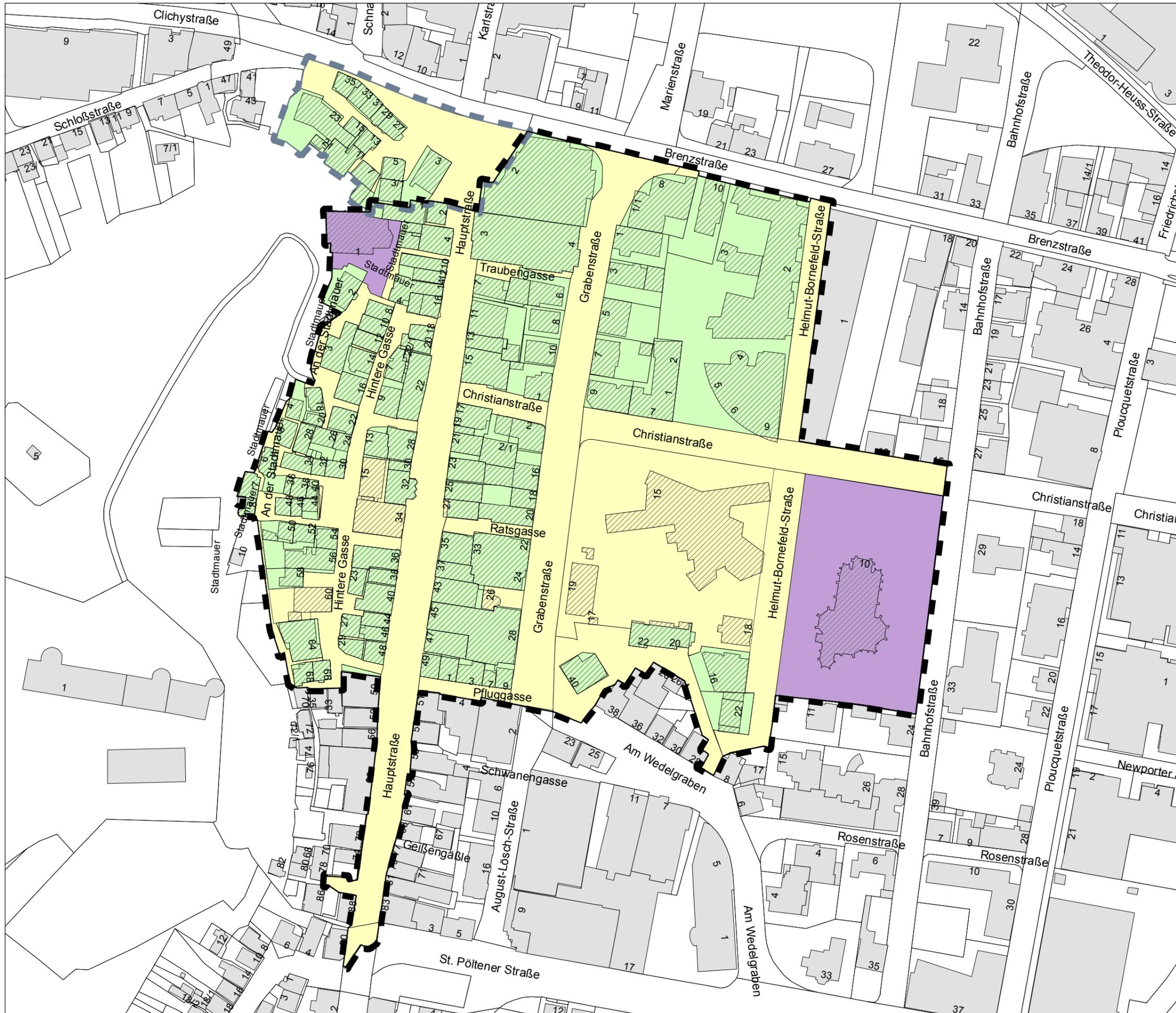
(Quelle: WHS-Erhebungen, November 2020)

Tabelle 4: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse weiteres Gebiet mit Handlungsbedarf

Grundstücke / Eigentümer	Anzahl absolut	Anzahl in %	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Verkehrsflächen im Eigentum Stadt	1	8	2.487	53
Öffentliche Aufgabenträger und Kirche	0	0	0,0	0
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	11	92	2.215	47
davon ...				
im Eigentum der Stadt	0	0	0	0
in Privateigentum	11	92	2.215	47
<b>Gesamt</b>	<b>12</b>	<b>100</b>	<b>4.702</b>	<b>100</b>

(Quelle: WHS-Erhebungen, November 2020)

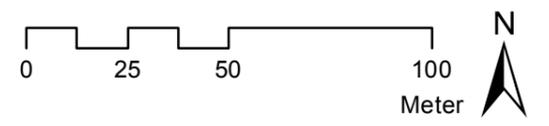
Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich auch aus Plan 4: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.



**Stadt Heidenheim**  
**Vorbereitende Untersuchungen**  
**"Innenstadt / Rathaus"**

**Plan 4:**  
**Grundstücks- und**  
**Eigentumsverhältnisse**

- Privat
- Kommune
- Kirche



## 3.2 Bevölkerung

Städtebauliche Strukturen unterliegen heute besonders dem demografischen Wandel, der u. a. Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen und individuelleren Wohnformen sowie den Bedarf nach einem attraktiven und ansprechenden Wohnumfeld hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung auch die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

Tabelle 5: Altersstruktur der Bewohner

Alter	Kreis Heidenheim Gesamt / % (Stand 2019)	Heidenheim an der Brenz Gesamt / % (Stand 2019)	Gebiet Gesamt / % (Stand 2021)	Gebiet mit weiterem Handlungs- bedarf Gesamt / % Stand (2021)
0 bis 14 Jahre	18.785 / 14,1	7.184 / 14,5	33 / 7,4	0 / 0
15 bis 17 Jahre	4.077 / 3,1	1.495 / 3,0	8 / 1,8	0 / 0
18 bis 24 Jahre	10.195 / 7,7	3.979 / 8,0	42 / 9,4	5 / 7,6
25 bis 39 Jahre	24.221 / 18,3	9.765 / 19,7	114 / 25,4	27 / 40,9
40 bis 64 Jahre	46.358 / 34,9	16.596 / 33,5	127 / 28,3	22 / 33,3
über 65 Jahre	29.141 / 21,9	10.554 / 21,3	124 / 27,7	12 / 18,2
<b>Gesamt</b>	<b>132.777 / 100</b>	<b>49.573 / 100</b>	<b>448 / 100</b>	<b>66 / 100</b>

(Der unterschiedliche Stand der Daten ist der mangelnden Verfügbarkeit einer einheitlichen Datengrundlage geschuldet. Quelle: Statistisches Landesamt – www.statistik-bw.de, 2020, Stadt Heidenheim an der Brenz, 2021, Tabelle WHS)

Beim Vergleich der Altersstrukturen (vgl. Tabelle 5) fällt auf, dass im Untersuchungsgebiet die mittleren und älteren Jahrgänge (25- bis über 65-Jährige) stark vertreten sind. Dabei liegen der Anteil der über 65-Jährigen sowie der Anteil der 25- bis 39-Jährigen deutlich über dem prozentualen Anteil in der Gesamtstadt und dem Landkreis. Dagegen sind die Jahrgänge der Kinder und Jugendlichen sowie jungen Erwachsenen (0 bis 24-Jährige) im Vergleich eher unterrepräsentiert. Eine gezielte Stärkung der Strukturen für ein seniorenrechtliches Umfeld könnte daher sinnvoll sein. Es ist aber auch darauf zu achten für Familien und Kinder und Jugendliche passende Strukturen zu schaffen und die vorhandenen Strukturen zu stärken.

Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung hat zuletzt das Statistische Landesamt Baden-Württemberg im Jahr 2017 eine Bevölkerungsprognose für alle Gemeinden im Land mit mehr als 5.000 Einwohnern (mit Wanderung) und für alle Gemeinden (ohne Wanderung) mit einem Zeithorizont bis 2035 erstellt. Für Heidenheim an der Brenz wurde ohne Wanderung eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung (von 49.297 Einwohnern in 2017 hin zu 47.716 Einwohner in 2035) prognostiziert.

Die Berücksichtigung von Wanderungseinflüssen zeigt wiederum eine steigende Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Heidenheim an der Brenz bis 2035 (von 49.297 Einwohnern in 2017 hin zu 51.112 Einwohner in 2035).

Abbildung 6 zeigt die Bevölkerungsprognose bis 2035 mit und ohne Berücksichtigung von Wanderungen. Der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2017, 2018 und 2019 ist zu entnehmen, dass die Prognose mit Wanderungsgewinnen bislang zutrifft.

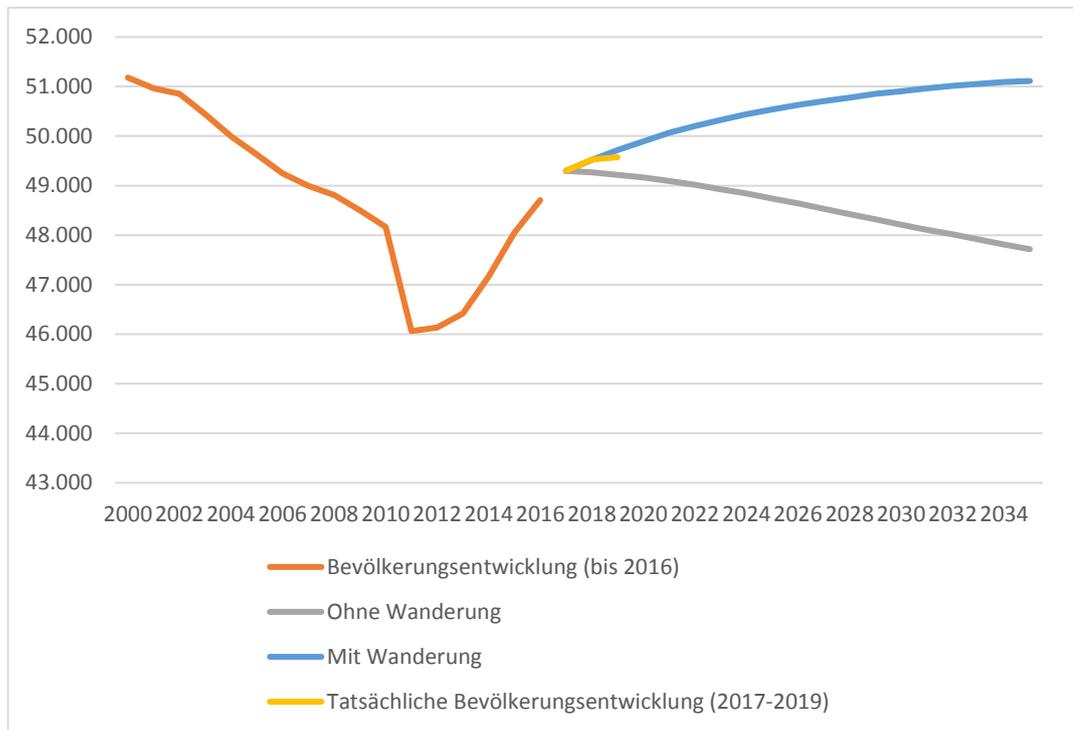


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung- und Prognose Stadt Heidenheim an der Brenz  
Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

### 3.3 Energetische Potenziale

Die Nutzung naturräumlicher Gegebenheiten bzw. die Nutzung vorhandener Ressourcen ist von zunehmender Bedeutung für die Nachhaltigkeit im Sinne der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen. Vorhandene bzw. nutzbare Potenziale vor Ort, die in die Energieversorgung einbezogen werden können, sollten nach Möglichkeit erschlossen bzw. zugänglich gemacht werden.

Wie in Kapitel 2.2.8 beschrieben, verfügt die Stadt Heidenheim an der Brenz bereits seit April 2016 über ein Klimaschutzkonzept. Zudem ist sie dem 2. Klimaschutzpakt 2018 / 2019 des Landes Baden-Württemberg beigetreten.

Die größten energetischen Potenziale bestehen im Untersuchungsgebiet in der umfassenden energetischen Sanierung des Gebäudebestandes. Die teilweise festgestellten substanziellen Mängel und bestehenden Sanierungsbedarfe gehen mit der Chance einher, den Bestand auch hinsichtlich der Energieeffizienz an die neusten Standards anzupassen.

Für das Rathaus ergibt sich beispielsweise aus dem Energiebericht der Stadt Heidenheim vom 01.12.2020, dass die beabsichtigte Sanierung des Gebäudes in Zukunft Energieeinsparungen von 46% (Sanierung Fassade und Fenster) sowie Stromersparungen von 25% Strom (Einbau LED Lampen) ermöglichen wird.

Zudem leistet die Nutzung regenerativer Energien einen wichtigen Beitrag zur Gesamtenergiebilanz. Das integrierte Klimaschutzkonzept hat für die Stadt Heidenheim diesbezüglich vor allem in den Bereichen Windkraft und Photovoltaik die größten Steigerungsraten identifiziert. Dabei kommt im innerstädtischen Untersuchungsgebiet naturgemäß nur die Nutzung von Sonnenenergie in Betracht. Hierfür ist nicht nur die Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch Dachneigung, Dachfläche bzw. Fläche eines Areals etc. für die Rentabilität relevant.

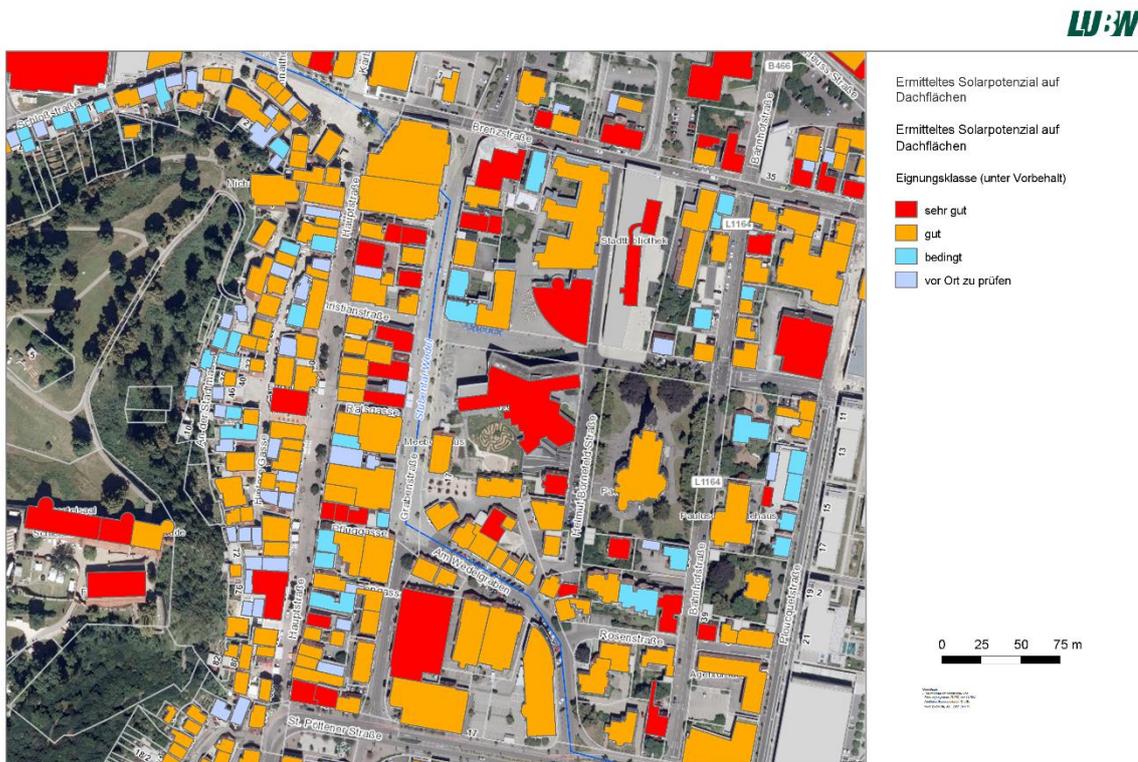


Abbildung 7: Solarpotenzial auf Dachflächen (Quelle: LUBW)

Die Abbildung 7 zeigt das Solarpotenzial auf den Dachflächen im Untersuchungsgebiet. Die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) konstatiert ein überwiegend gutes Solarpotenzial. Dies ist bei der energetischen Sanierung des Bestandes zu berücksichtigen. Soweit dies mit denkmalfachlichen Belangen und den Anforderungen an das Ortsbild vereinbar ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung – allerdings unabhängig von Mitteln der Städtebauförderung – unterstützt werden.

Nachdem im Untersuchungsgebiet eine Umgestaltung des öffentlichen Raums in der Innenstadt vorgesehen ist, bietet sich in diesem Rahmen die Möglichkeit, weitere nachhaltige Mobilitätsformen in die Planungen einzubeziehen. In Betracht könnten beispielsweise weitere Stellplätze für das bestehende Car-Sharing-Angebot und Ladestationen für E-Bikes gezogen werden.

### 3.4 Bausubstanz

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für den Sanierungsbedarf im Quartier ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz.

#### 3.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 132 Haupt- und Nebengebäude. Im Gebiet mit weiterem Handlungsbedarf befinden sich 15 Haupt- und Nebengebäude. Diese wurden in vier Kategorien eingeteilt (s. Tabelle 6: Zustand der Gebäude). Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitärinstallationen und der Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z. B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 6: Zustand der Gebäude

Gebäudezustand	Untersuchungsgebiet		Gebiet mit weiterem Handlungsbedarf	
	Anzahl absolut	Anzahl in %	Anzahl absolut	Anzahl in %
Gebäude ohne/mit sehr geringen Mängeln	38	29	1	7
Gebäude mit geringen bis mittleren Mängeln	25	19	6	40
Gebäude mit erheblichen Mängeln	36	27	5	33
Gebäude mit substanziellen Mängeln	17	13	1	7
nicht bewertet / nicht einsehbar	16	12	2	13
<b>Gesamt</b>	<b>132</b>	<b>100</b>	<b>15</b>	<b>100</b>

(Quelle: WHS-Erhebungen)

Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem nachfolgenden Plan 5 zu entnehmen.

Der Anteil der teilweise sehr schlechten Bausubstanz bei den Gebäuden mit den Kategorien „erhebliche Mängel“ und „substanzielle Mängel“ umfasst im Untersuchungsgebiet und im Gebiet mit weiterem Handlungsbedarf insgesamt jeweils 40 % und erfordert aufwendige Instandsetzungen / Modernisierungen.

Zu berücksichtigen ist, dass rund 40 % der Endenergie in Deutschland für Heizwärme (Raumwärme + Warmwasserbereitung) verbraucht wird. Der überwiegende Teil davon wird von privaten Haushalten – d. h. in Wohngebäuden – verwendet.

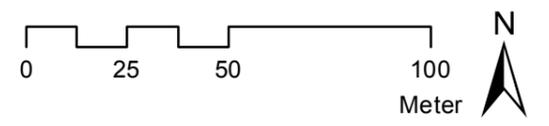
Um die energetische Modernisierung von privaten Haushalten weiter voranzutreiben, wird im Rahmen der Sanierungsdurchführung auf konsequente fachliche Beratung der Gebäudeeigentümer geachtet.



**Stadt Heidenheim**  
**Vorbereitende Untersuchungen**  
**"Innenstadt / Rathaus"**

**Plan 5:**  
**Gebäudezustand**

- Gebäude ohne / mit sehr geringen Mängeln
- Gebäude mit geringen bis mittleren Mängeln
- Gebäude mit erheblichen Mängeln
- Gebäude mit substanziellen Mängeln
- Nicht bewertet / nicht einsehbar / Nebengebäude
- L Leerstand / Gebäude augenscheinlich untergenutzt
- TL Teilerstand / Gebäude augenscheinlich untergenutzt
- Nachrichtlich:
- §D Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
- §D Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 12 / § 28 DSchG (mit Umgebungsschutz)



### 3.4.2 Denkmalschutz

Gemäß der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen eingeholten Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart stehen im Untersuchungsgebiet und im Gebiet mit weiterem Handlungsbedarf ein bedeutender Teil der Gebäude gem. §§ 2, 28 DSchG unter Denkmalschutz. Es befinden sich zudem insbesondere entlang der Hinteren Gasse und der Hauptstraße viele ortsbildprägende Gebäude mit historischer, städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung.

Die genannten Kulturdenkmäler gem. §§ 2, 28 DSchG wurden in die Pläne 5 „Gebäudezustand“ sowie 7 „Mängel und Konflikte“ nachrichtlich übernommen. Zu weiteren Details wird auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege (Anhang Nr. 4) und Anhang Nr. 2 Bezug genommen.

#### Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG

An der Stadtmauer 6	Wohnhaus, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, rückseitig Stadtmauer, Ende 16. Jahrhundert.
An der Stadtmauer 7	Wohnhaus, dreigeschossiger Bau mit Satteldach, 1794.
Brenzstraße 10	Ehemalige Brauereigaststätte; 1863 als Wohnbau erstellt.
Hauptstraße 7	Wohnhaus, dreigeschossig mit Halbwalmdach, 1908 anstelle eines durch Brand zerstörten Vorgängerbaus errichtet.
Hauptstraße 13, 15	Wohn- und Geschäftsgebäude, langgestreckter dreigeschossiger Bau mit Satteldach, Mitte des 16. Jh. sowie dem 1829 in südlicher Verlängerung angebauten, traufständigen Gebäudeteil.
Hauptstraße 22	Wohn- und Geschäftsgebäude, ehem. Gasthaus Zur Krone, dreigeschossig mit Walmdach, 15./16. Jh.
Hauptstraße 34	Verwaltungsgebäude, ehem. Rathaus, Massivbau aus Jura-stein, mit Satteldach, 1845-46.
Hauptstraße 38	Wohn- und Geschäftsgebäude, schmaler viergeschossiger Massivbau mit steilem Walmdach, 1912.
Hauptstraße 40	Wohn- und Geschäftsgebäude, stattlicher, giebelständiger Bau mit Satteldach, wohl um 1600.
Hauptstraße 48	Wohn- und Geschäftsgebäude, mit südlichem Krüppel- und nördlichem Halbwalmdach, im Kern wohl 15. Jh.

Christianstraße 10 Sog. Pauluskirche, dreischiffiger durch Werksteine gegliederter Backsteinbau, Chor mit flacher Apsis, 1895-98 nach Plänen des Stuttgarter Architekten und Hofbaudirektors Felix von Berner als neue evangelische Stadtpfarrkirche erbaut.



Abbildung 8: Evangelische Pauluskirche, Christianstraße 10  
(Quelle: WHS, November 2020)

Hintere Gasse 8 Wohn- und Geschäftsgebäude, Satteldach, wohl frühes 17. Jh.

Hintere Gasse 10 Wohn- und Geschäftsgebäude, steiles Satteldach, um 1600.

Hintere Gasse 16 Diakonatshaus, heute Wohn- und Geschäftsgebäude, in markanter Ecklage zum Schloßaufgang, erbaut wohl 16. Jh., 1711 Umnutzung zum Getreidespeicher, später Gefängnis des Oberamtsgerichts.

Hintere Gasse 22

Wohn- und Geschäftsgebäude, zweigeschossig mit steilem Satteldach, markant Ecklage zum Schlossaufgang, um 1600 und älter.



Abbildung 9: Hintere Gasse 22  
(Quelle: WHS, November 2020)

Hintere Gasse 32

Wohngebäude, zweigeschossiger Bau mit Satteldach, Fachwerk über massivem Sockel, traufständig zur Straße, wohl erste Hälfte 18. Jh.



Abbildung 10: Hintere Gasse 32  
(Quelle: WHS, November 2020)

Hintere Gasse 66

Wohn- und Geschäftsgebäude, Fachwerk, wohl im 16. Jh. erstellt.

Stadtbefestigung	Stadtbefestigung, bestehend aus: Stadtmauer, insbesondere entlang der westlichen Altstadtgrenze im Übergang zum Schloßberg, z. T. auch in Gebäuden erhalten, frühes 15. Jahrhundert; sog. Schandturm (späteres Gefängnis; An der Stadtmauer 8), 1975-77 aufgestockt; sog. Bürgerturm (Grabenstraße 26), halbrunder Schalenturm in Bruchsteinmauerwerk, um 1400 in die bereits in der 1. Hälfte des 13. Jahrhunderts fertiggestellte östliche Stadtmauer eingefügt, Fachwerkaufsatz, 18. Jahrhundert, 1980-82 rekonstruiert.
An der Stadtmauer 6, 7, 8, Eugen-Jaekle-Platz 1, Grabenstraße 26, Hauptstraße 4, 6	

#### Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 28 DSchG (mit Umgebungsschutz)

An der Stadtmauer 1	Evangelische Pfarrkirche (Michaelskirche), im Kern um 1490-92 erbaut.
An der Stadtmauer 2	Pfarrhaus, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Walmdach auf hohem massivem Sockel am Hang, 1771.
An der Stadtmauer 3	Oberamtsgebäude, 16. Jahrhundert; nördlich zweigeschossiger Anbau, mit Walmdach, 18. Jahrhundert.
Hauptstraße 28	Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossig mit Satteldach und südlichem Halbwalmdach, westlich angrenzend kleines eingeschossiges Querhaus, 15. Jh.
Hintere Gasse 60	Stadtschreiberei, Fachwerkbau über massivem Erdgeschoss, 1688.

#### Erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude

Eugen-Jaekle-Platz 1	Wohn- und Geschäftsgebäude, Satteldach, Sichtfachwerk über massivem Sockel, wohl 19. Jh., saniert 1984 – 87.
Grabenstraße 15	Rathaus, vierflügliger Sichtbetonbau, 1970 -72. Aufgrund seiner städtebaulich markanten Lage zwischen historischer Altstadt und Pauluskirche sowie als beispielhafter Vertreter des Brutalismus erhaltenswert.
Hauptstraße 2, 21, 25, 36, 44, 46, 49 Hintere Gasse 18, 29, 54, 56, 58	Beispiele von Wohn- und Geschäftsgebäuden mit Gestaltungselementen aus dem 18. / 19. / 20. Jahrhundert
Hintere Gasse 24	Beispiele von Wohn- und Geschäftsgebäuden mit Gestaltungselementen aus dem 17. Jahrhundert
Hintere Gasse 40, 44	Wohngebäude mit Hinweis auf die Bau- und Nutzungsgeschichte aus dem 18. / 19. Jahrhundert

Das Landesdenkmalamt regt unter „Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, [...] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen Heidenheims erhalten bleiben“ (vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege).

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege gem. § 2 DSchG sind entsprechend der beigefügten Karte im Anhang Nr. 2 in den dort genannten Bereichen der Listen-Nr. 21 (Kulturdenkmal „römischer Vicus“) berührt. „Im gesamten Bereich des Sanierungsgebietes ist mit weiteren, dem Kulturdenkmal „römischer Vicus“ zugehörigen Siedlungsspuren zu rechnen“ (vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege). Das Landesamts für Denkmalpflege empfiehlt keine neue Bebauung auf den betroffenen Stellen zu planen, da die archäologische Substanz zerstört werden könnte.

### 3.5 Nutzung

#### 3.5.1 Infrastrukturelle Nutzung

Charakteristisch für das als Kerngebiet ausgewiesene Untersuchungsgebiet ist die Mischung an infrastrukturellen Einrichtungen, Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungs- sowie Gastronomieangeboten, die überwiegend entlang der Haupt- und Grabenstraße gelegen sind. Darüber hinaus befinden sich, wie in einem Kerngebiet üblich, verschiedene Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur.



Abbildung 11: Blick auf den Eugen-Jaekle-Platz  
(Quelle: WHS, Januar 2021)



Abbildung 12: Blick in die Hauptstraße  
(Quelle: WHS, Januar 2021)



Abbildung 13: Hauptstraße  
(Quelle: WHS, November 2020)



Abbildung 14: Eugen-Jaekle-Platz  
(Quelle: WHS, Oktober 2020)



Abbildung 15: Friedrich-Degeler-Platz  
(Quelle: WHS, Mai 2019)



Abbildung 16: Hintere Gasse  
(Quelle: WHS, Oktober 2019)

Der im Untersuchungsgebiet liegende Teil der Hauptstraße gehört zum Haupteinkaufsbereich der Heidenheimer Innenstadt. Hier befinden sich neben verschiedenen Gastronomieangeboten mehrere Bekleidungsgeschäfte, größere Einzelhandelsketten sowie diverse andere Einzelhandelsangebote. Zudem befindet sich in der Hauptstraße 34 das historische Elmar-Doch-Haus, das ehemalige Rathaus der Stadt. Am Eugen-Jaekle-Platz befinden sich zudem ein Modehaus sowie ein Kino.

Die parallel zur Hauptstraße verlaufende Grabenstraße öffnet sich südöstlich zum Rathaus in eine Platzsituation. Insbesondere im nördlichen Straßenabschnitt befinden sich Einzelhandel und Dienstleistungen. Dazu gehören beispielsweise ein Friseur, Bekleidungsgeschäfte, ein Blumenladen sowie ein Boardinghouse.

In den übrigen Straßen des Gebiets befindet sich ein ergänzendes Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen, welches weniger durch größere Einzelhandels- und Gastromieketten sondern mehr durch kleine und mittlere Unternehmen (z.B. kleinere Cafés) gekennzeichnet ist.

Neben Apotheken befinden sich im Untersuchungsgebiet auch verschiedene Arztpraxen.

Handwerksbetriebe sind im gesamten Gebiet weniger vertreten (z. B. ein Goldschmied). Bürogebäude zeigen sich vor allem durch das Rathaus als auch zum Teil entlang der südlichen Grabenstraße.

Im südöstlichen und im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befindet sich mit der Evangelischen Pauluskirche und der evangelischen Michaelskirche jeweils eine kirchliche Gemeinbedarfseinrichtung.

Sehr präsent ist im Gebiet auch das Rathaus mit umgebendem Platz, eingeschlossen durch die Christianstraße, Grabenstraße und Helmut-Bornefeld-Straße. Zwischen Rathaus und Meeboldhaus, welches den Geschäftsbereich Demografie und Gesellschaft beherbergt, liegt ein Spielplatz.

### **3.5.2 Nutzungsstruktur der Grundstücke**

Die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken hängen neben ihrem Zuschnitt und dem Vorhandensein der Erschließung auch von ihrer Größe und der nach Gebietstyp entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überbauung ab.

Das Untersuchungsgebiet ist im FNP überwiegend als Kerngebiet dargestellt. Die Nutzungsstruktur der Grundstücke ist aufgrund der kleinen und teils sehr schmalen Grundstückszuschnitte nicht uneingeschränkt für Einzelhandelsnutzungen geeignet. Hier könnten gegebenenfalls Nutzungskonflikte aufgrund zu geringer Verkaufsflächen zu erwarten sein, da dies den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht wird.

Auch im Bereich der Wohnnutzung spiegelt sich der innerstädtische Charakter des Gebietes wieder, da der Anteil an privaten Grünflächen sehr begrenzt ist. Zudem ist die Gebäudedichte im Vergleich zu reinen Wohngebieten in der näheren Umgebung sehr hoch.

Im Gegensatz zu den kleinparzellierten Grundstücken steht eine große Gesamtfläche an Plätzen, wie der Rathausplatz und der Eugen-Jaekle-Platz im Gebiet zur Verfügung.

### **3.5.3 Nutzung der Gebäude**

Um die infrastrukturelle Einordnung des Gebietes vornehmen bzw. um Aussagen über die Nutzung der Gebäude treffen zu können, wurde die Nutzung der Gebäude im Rahmen der Bestandsaufnahme erfasst. Die Auswertung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Tabelle 7: Gebäudenutzung

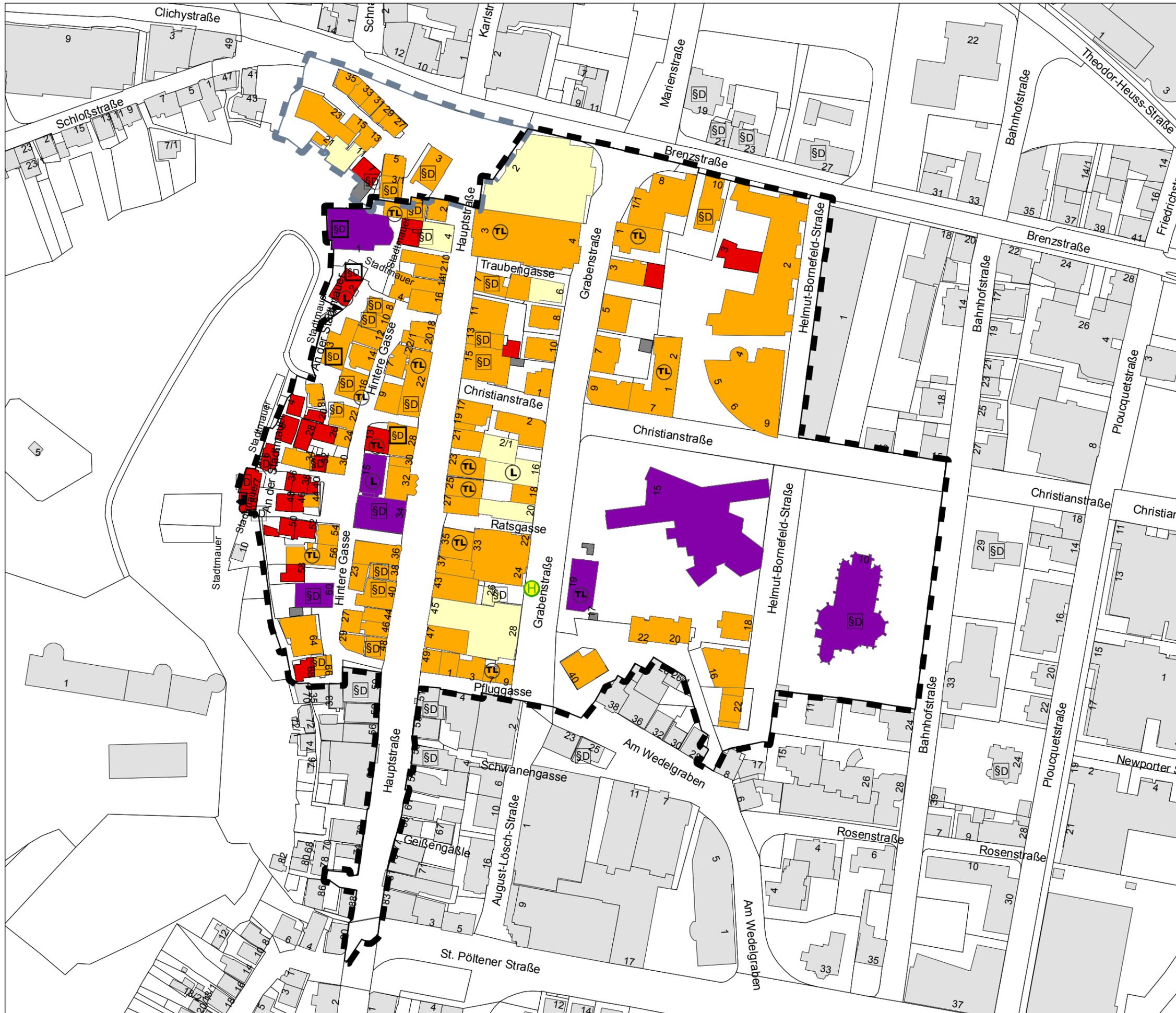
Gebäudenutzung	Untersuchungsgebiet		Gebiet mit weiterem Untersuchungsbedarf	
	Anzahl absolut	Anzahl in %	Anzahl absolut	Anzahl in %
Wohngebäude	27	21	1	7
Kombinierte Nutzung (Wohn- und Geschäftsgebäude / Wohngebäude und Gebäude mit öffentlicher Nutzung)	84	63	12	79
Geschäfts- / Betriebsgebäude	8	6	1	7
Gebäude mit öffentlicher Nutzung	8	6	0	0
Garagen / sonstige Nebengebäude	5	4	1	7
Landwirtschaftliche Nebengebäude	0	0	0	0
Nicht einsehbare Gebäude	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>132</b>	<b>100</b>	<b>15</b>	<b>100</b>
Davon Leerstand / untergenutzte Gebäude	17	13	0	0

(Quelle: WHS-Auswertung, März 2021)

Die hohe Anzahl an Wohn- und Geschäftshäusern im Untersuchungsgebiet ist ein charakteristisches Erscheinungsbild für zentrale, städtische Quartiere. Vornehmlich wird dabei das Erdgeschoss als Nutz- und Verkaufsfläche für Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen genutzt. Die darüber liegenden Geschosse werden zu Wohnzwecken genutzt. Der funktionalen Bedeutung des Gebietes entsprechend ist die Verteilung der Geschäftshäuser. Gemäß der zentralen Lage und der zu vermutenden Kundenfrequenz, reihen sich die Geschäftshäuser entlang der Hauptverkehrsstraßen Haupt- und Grabenstraße. Gebäude, die zu reinen Wohnzwecken genutzt werden, finden sich überwiegend im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets, abseits der Haupteinkaufstraßen.

Leerstände sind in der Regel ein Indiz für bauliche und / oder funktionale Mängel. Diese wurden nach Augenschein erfasst bzw. nach Angaben der Eigentümer (Kapitel 4) übernommen. Dabei kann sich der Leerstand auch nur auf Gebäudeteile (z. B. Ladengeschäft im Erdgeschoss) beziehen und / oder allgemein auf eine Unternutzung.

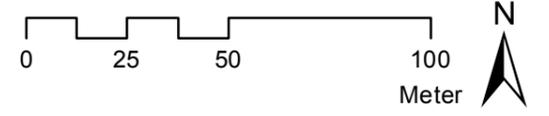
Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im folgenden Lageplan kartiert.



**Stadt Heidenheim**  
**Vorbereitende Untersuchungen**  
**"Innenstadt / Rathaus"**

**Plan 6:**  
**Gebäudenutzung**

- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäftsgebäude / Wohngebäude und Gebäude mit öffentlicher Nutzung
- Geschäfts- / Betriebsgebäude
- Gebäude mit öffentlicher Nutzung
- Garagen / sonstige Nebengebäude
- L Leerstand
- TL Teilleerstand
- H Bushaltestelle
- Nachrichtlich:
- SD Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
- SD Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 28 DSchG (mit Umgebungsschutz)



### 3.6 Soziale Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich verschiedene soziale Infrastruktureinrichtungen.

Der Kinder-Secondhand-Laden „Sieben Zwerge“, welcher vom Deutschen Kinderschutzbund Heidenheim betrieben wird, existiert durch Spenden und wird durch Ehrenamtliche betrieben. Angeboten werden Kinderkleidung, Spielzeug und Bücher, Babyausstattung und Kinderwagen. Familien mit mehreren Kindern oder einem geringen Einkommen können sich einen KSB-Familienpass ausstellen lassen und bekommen so vergünstigte Preise. Die aus den Verkäufen generierten Erlöse fließen wiederum in Projekte für Kinder oder bedürftige Familien in Heidenheim.

Im Gebiet liegt des Weiteren das Eugen-Loderer-Altenzentrum. Träger dieser Einrichtung ist die AWO Heidenheim. Dort werden 52 Pflegezimmer für Lang- und Kurzzeitpflege als auch betreutes Wohnen angeboten. Ein Café im Gebäude dient als Treffpunkt für die Bewohner und Besucher. Zudem verfügt das Altenzentrum über spezielle Angebote für demenzerkrankte Bewohner. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht den Bewohnern eine Teilhabe am täglichen Leben. Des Weiteren tragen die Senioren zu der sozialen Durchmischung im Untersuchungsgebiet bei.

Mit dem Bürgerhaus der Stadt Heidenheim befindet sich zudem ein wichtiger Ort der Begegnung und des bürgerlichen Engagements im Untersuchungsgebiet. Das Haus wird in enger Zusammenarbeit der Stadt Heidenheim mit ehrenamtlich engagierten Bürgern verwaltet und bietet Raum für offene Angebote und Veranstaltungen verschiedener Gruppen und für alle Generationen.

Der Geschäftsbereich Demografie und Gesellschaft ist ebenfalls im Untersuchungsgebiet untergebracht. Dieser dient als Anlaufstelle der Stadt für ehrenamtliches Engagement, bietet entsprechende Weiterbildungskurse und organisiert u.a. die Stadteitarbeit. Er dient damit jedoch der Gesamtstadt und hat seinen Handlungsschwerpunkt nicht im Untersuchungsgebiet.

## 4. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit ist fester Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen und dient der Erstellung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Verschiedene Formen der Beteiligung dienen dazu, möglichst alle Bevölkerungsgruppen anzusprechen.

### 4.1 Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern

Im Benehmen mit der Stadtverwaltung wurden im Oktober 2020 die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet, sowie die Eigentümer, die außerhalb des Untersuchungsgebiets wohnen, angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zum Untersuchungsgebiet angehört. Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen guten Rücklauf an ausgefüllten Bögen, insbesondere bei den Eigentümern. Von 614 verteilten Fragebögen wurden 178 (29%) zurückgegeben.

Die daraus gewonnenen Aussagen können daher als Grundlage der Vorbereitung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme angesehen werden.

Mit der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet „Innenstadt / Rathaus“ wurde neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen / Störquellen) die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Anregungen und Bedenken zur Sanierung vorzubringen.

#### 4.1.1 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind gemäß § 136 BauGB die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 178 Fragebögen) der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 61 % der Befragten bejaht.

Tabelle 8: Beeinträchtigungen des Grundstückes

Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Erschütterungen	3	2
Geruch / Rauchgase	16	9
Lärm (Verkehr)	53	30
Verschmutzung	48	27
Vandalismus	54	30
Sonstiges	36	20
<b>Gesamt</b> Basis: 178 Fragebögen	210	

(Quelle: WHS-Befragung, November 2020)

Als eine schwerwiegende Ursache für Beeinträchtigungen wurde der Verkehr mit 30 % aller Antworten auf die Frage als ein störender Faktor angegeben, welche durch erhöhten Lärm sowie durch mangelnde Gestaltung der Straßenbereiche deutlich wird. Ein wichtiges Kriterium für die Sanierungszielsetzung muss deshalb die Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen sein. Ebenso werden Verschmutzungen (27 %) sowie Vandalismus (30 %) im Untersuchungsgebiet als besonders störend empfunden.

Als Quelle und Ursache für die Beeinträchtigungen nennen die befragten Personen den Verkehr (20 %), Gaststätten (18 %) sowie sonstige Gewerbebetriebe (7 %). Zudem wurde „Sonstiges“ als Quelle und Ursache mit 40 % angegeben. Darunter wurden insbesondere Lärm durch Passanten sowie abendliche Barbesucher und Jugendliche (32 Nennungen) und Verschmutzungen durch Tauben (14 Nennungen) mehrfach benannt.

Tabelle 9: Störfaktoren im Gebiet

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Fehlende öffentliche Stellplätze	72	40
Fehlende private Stellplätze	62	35
Fehlende Grünflächen	48	27
Unattraktive Straßen- u. Freiraumgestaltung	70	39
Schlechte Bausubstanz	25	14
Negatives Image im Umfeld	26	15
Unattraktive Nachbarschaft	33	19
Schlechte digitale Internetverbindung	16	9
Sonstiges	35	20
<b>Gesamt</b> Basis: 178 Fragebögen	<b>387</b>	

(Quelle: WHS-Befragung, November 2020)

Die Befragten vermissen grundsätzlich keine öffentlichen Einrichtungen (81 %) oder private Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (70 %). Daraus kann auf eine angemessene Ausstattung im Stadtkern mit solchen Einrichtungen geschlossen werden. Somit ist insbesondere die Erhaltung der vorhandenen Ausstattung für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme als Ziel zu nennen.

Insgesamt 39 % der befragten Personen gaben an, dass eine unattraktive Straßen- und Freiraumgestaltung und fehlende Grünflächen (27 %) Störfaktoren darstellen. Der Gestaltung bzw. der Verbesserung der öffentlichen Flächen sollte daher eine angemessene Aufmerksamkeit geschenkt werden. Zudem würden sich 40 % der Befragten eine Ausweitung des Angebotes an öffentlichen und 35 % an privaten Stellplätzen wünschen. Dem ruhenden Verkehr sollte daher ebenfalls angemessene Aufmerksamkeit geschenkt werden.

#### 4.1.2 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards

Ergebnisse zu energetischen Standards der Gebäude im Untersuchungsgebiet konnten durch die schriftliche Befragung generiert werden. Ein erster Anhaltspunkt ergibt sich aus dem Gebäudealter. Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung hinsichtlich der Gebäudealter sind in nachfolgender Grafik dargestellt.

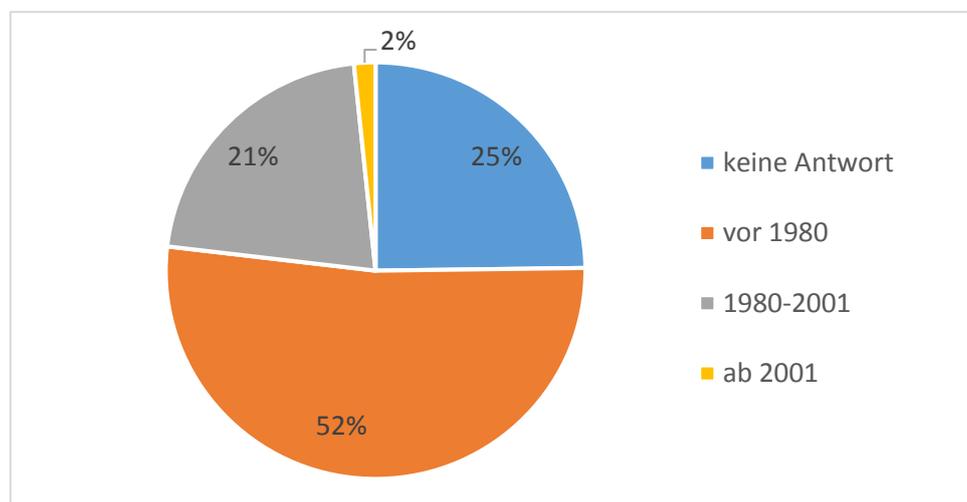


Abbildung 17: Baujahr des Gebäudes  
(Quelle: WHS-Befragung, November 2020)

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmenden der Fragebogenaktion beschrieben wurden, stammt aus dem Zeitraum vor 1980. Bei Gebäuden dieses Baualters wurden bei ihrer Errichtung keine besonderen Anforderungen für einen effizienten Energieeinsatz gestellt. Ohne erfolgte Modernisierungen haben diese Gebäude in der Regel einen höheren Energieverbrauch als heutige Neubauten.

Einen weiteren Hinweis liefert der Energieausweis. Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach dem GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist auf Verlangen unverzüglich ein Energieausweis zugänglich zu machen (GEG 2020 §87 Abs. 1). Es kann heute davon ausgegangen werden, dass für Gebäude, welche vermietet sind, ein entsprechender Energieausweis vorliegt und damit auch Erkenntnisse zum energetischen Zustand des Gebäudes gewonnen werden können. Entsprechend kann daraus auch ein Modernisierungsbedarf abgeleitet werden.

Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass lediglich für 33 % der Gebäude ein Energieausweis vorliegt. Diese weisen mittlere Verbrauchswerte aus.

#### 4.1.3 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Weitere Hinweise für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebäudes geben die in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Gebäudeeigentümer wurden nach dem Zeitpunkt der letzten ihnen bekannten Maßnahmen an relevanten Bauteilen befragt (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung usw.). Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt. Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten, wird ein Handlungsbedarf gesehen, bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten 55 % bis 69 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Dies deutet darauf hin, dass diese länger zurückliegt und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als zusätzliches wichtiges Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Befragten zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde in weniger als einem Drittel der Fälle als gut eingeschätzt. Rund 60 % ( $\cong$  72 Eigentümer) schätzten ihr Gebäude als mittel oder schlecht ein. Bei der Selbsteinschätzung im Rahmen der Befragung handelt es sich um eine rein subjektive Angabe. Die objektive Einschätzung kann im Rahmen der Bestandsaufnahme hiervon abweichen.

Die oben genannten Faktoren sprechen für einen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei vielen Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Dies verdeutlicht, wie wichtig die Durchführung eines Sanierungsverfahrens im jetzigen Untersuchungsgebiet „Innenstadt / Rathaus“ zur Beseitigung der vorgefundenen Substanzmängel ist.

#### 4.1.4 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Bürger nach ihrer Mitwirkungsbereitschaft an möglichen Sanierungsmaßnahmen befragt. Aus der Fragebogenaktion ergibt sich hierzu nachfolgendes Ergebnis (grundstücksbezogen):

Tabelle 10: Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Ja	45	38
Bedingt	16	14
Nein	44	37
Keine Angabe	13	11
<b>Gesamt</b>	<b>118</b>	<b>100</b>

(Quelle: WHS-Befragung, November 2020)

Zur Frage nach geplanten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich wurden von den mitwirkungsbereiten Eigentümern folgende Angaben (grundstücksbezogen) gemacht, wobei Mehrfachnennungen (N = 128) möglich waren:

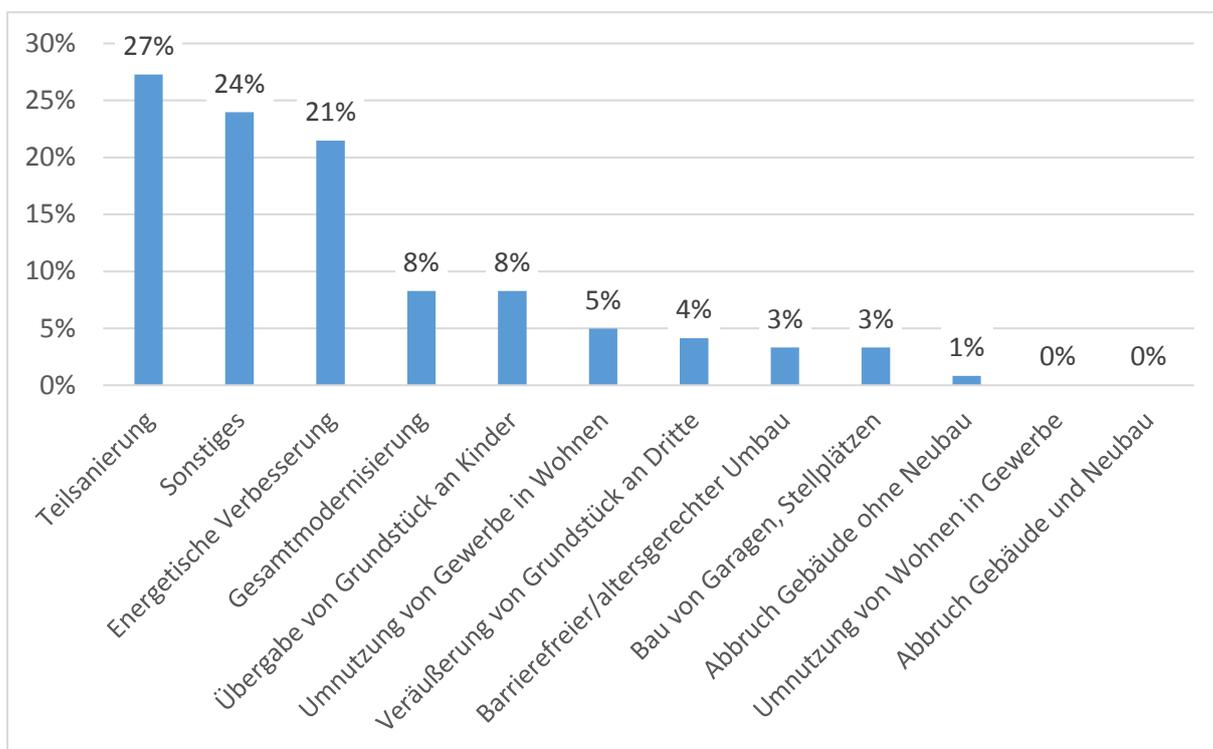


Abbildung 18: Geplante Maßnahmen  
(Quelle: WHS-Befragung, November 2020)

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion und auch aus spontanen Äußerungen von Bewohnern im Untersuchungsgebiet anlässlich der Bestandsaufnahme kann von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden. Dabei ist zu beachten, dass diese Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen keine absolute Verbindlichkeit haben können.

Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch durch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

Neben den Eigentümern wurden auch die Betriebe nach geplanten Veränderungen innerhalb der nächsten acht Jahre gefragt (Basis: 82 Fragebögen). Dabei gaben mehr als die Hälfte (57 %) an, dass keine Änderungen geplant seien. Rund 29 % der Befragten planen hingegen eine Veränderung. Die geplanten Maßnahmen sind in der folgenden Graphik abgebildet. Etwa die Hälfte der Betriebe ( $\cong$  13) kann sich demzufolge vorstellen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.

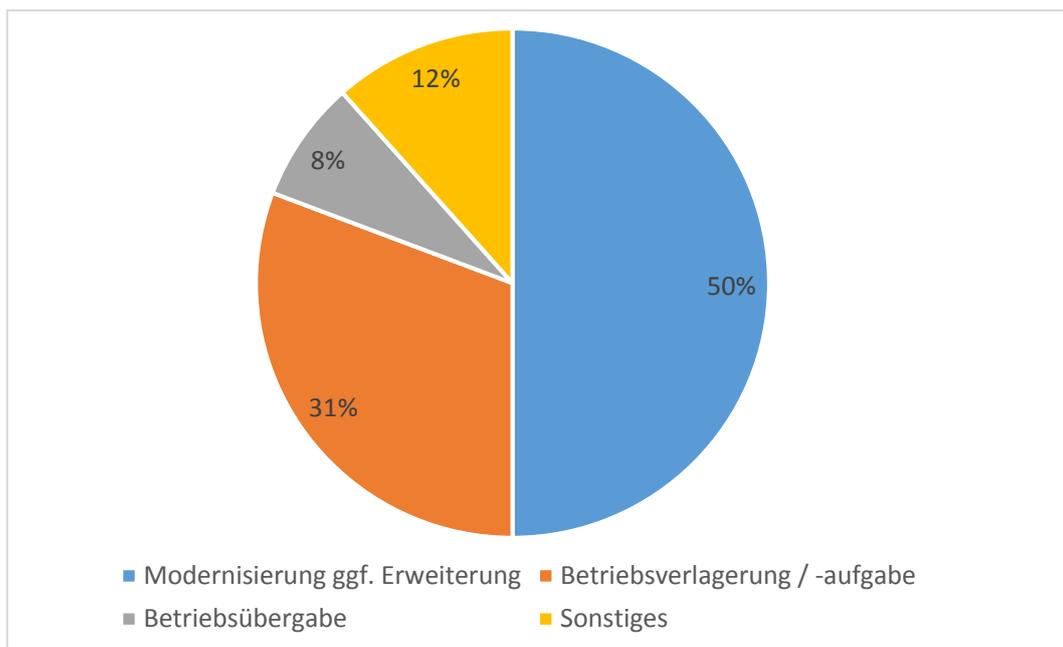


Abbildung 19: Von Betrieben geplante Maßnahmen  
(Quelle: WHS Befragung, November 2020)

#### 4.2 Auftaktveranstaltung und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Realisierungswettbewerb

Eine zentrale Aufgabe im zukünftigen Sanierungsgebiet wird unter anderem die Umgestaltung der öffentlichen Flächen sein, sodass diese den heutigen Anforderungen, die an Flächen im Innenstadtbereich gestellt werden, wie beispielsweise Barrierefreiheit oder eine hohe Aufenthaltsqualität, wieder gerecht werden können.

Um die komplexe städtebauliche Aufgabe planerisch zu bewältigen, wird ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb „Rathausquartier, Grabenstraße, Hauptstraße, Hintere Gasse“ durchgeführt. Als Grundlage für den Wettbewerb fand eine umfassende Bürgerbeteiligung statt. Neben einer Auftaktveranstaltung am 10. Oktober 2020 konnten die Bürger anschließend bis zum 31. Dezember 2020 ihre Ideen und Anregungen online unter der dafür eingerichteten Website [www.innenstadtgestalten-heidenheim.de](http://www.innenstadtgestalten-heidenheim.de), aber auch per Postkarte oder E-Mail einbringen. Zudem gab es parallel eine Befragung für Einzelhändler und Gastronomen.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung fließen in die Auslobung des städtebaulichen Planungswettbewerbs ein. Da sich das Wettbewerbsgebiet mit dem Untersuchungsgebiet in weiten Teilen deckt, sollen die Kernaussagen der dortigen Beteiligungsformate im Folgenden kurz dargestellt werden:

### Kernergebnisse des Bürgerdialogs „Innenstadt Gestalten“ in Heidenheim:

- **Handlungsfeld „Bewegung“**  
Die Mehrheit der Beiträge befürwortet eine Verkehrsberuhigung der Innenstadt zur Anhebung der Aufenthaltsqualität. Teilweise wurde eine Förderung des Fuß- und Radverkehrs sowie der E-Mobilität gewünscht. Zudem wurde der Wunsch nach niedrigeren Parkgebühren sowie nach einer Bereitstellung von Anwohnerparkplätzen geäußert. Kontrovers wird das Thema Seilbahn diskutiert.
- **Handlungsfeld „Grün/Wasser“**  
Eine Vielzahl der Beiträge thematisiert die als unzulänglich empfundene Begrünung und das unzureichende Angebot an Sitzgelegenheiten. Auch wurden verschiedene Vorschläge zum vermehrten Einsatz von Wasser (bspw. durch Brunnen) geäußert.
- **Handlungsfeld „Gestaltung“**  
Aus Sicht der Bürger besteht vor allem im Bereich der Fassadengestaltung Aufwertungspotenzial. Verschiedentlich wurde zudem der Wunsch nach Abschaffung des Kopfsteinpflaster-Bodenbelags zur Förderung der Barrierefreiheit sowie zur Schaffung einer harmonischen Beleuchtung des Innenstadtareals geäußert
- **Handlungsfeld „Feste, Aktivitäten und Begegnungsorte“**  
Eine Vielzahl der Beiträge wünscht sich eine Ausweitung des gastronomischen Angebots, insbesondere durch mehr Außengastronomie, und erhofft sich hierdurch eine Belebung der Innenstadt. Auch Spielgeräte für Kinder und Erwachsene würden den Befragten zur Folge zu einer Belebung der Innenstadt beitragen.

### Kernergebnisse der Einzelhandelsumfrage in Heidenheim im Rahmen des Bürgerdialogs „Innenstadt Gestalten“:

- „Die innerstädtische Aufenthaltsqualität wird als verbesserungswürdig empfunden. Umgestaltung des Innenstadt-Areals ist daher aus Sicht der GastronomInnen und EinzelhändlerInnen (dringend) notwendig:
- Insbesondere die Förderung sozialer Zusammenkünfte wie beispielsweise Festlichkeiten, (außen-)gastronomischer Angebote oder auch die Bereitstellung ausreichender Sitzmöglichkeiten werden als Möglichkeiten zur Verbesserung der innerstädtischen Aufenthaltsqualität genannt.
- Außerdem wird die Schaffung eines ansprechenden Ambientes (bspw. durch entsprechende Beleuchtung, Musik, Begrünung, Möblierung) von den Befragten als besonders wichtig hervorgehoben.
- Die Befragten äußern außerdem den Wunsch, dass Einzelhandel und Gastronomie bei diesem Prozess in Zukunft mehr einbezogen werden.“

### 4.3 Händlergespräche des Fachbereichs Wirtschaftsförderung und Tourismus

Am 27.08.2020 führte der Fachbereich Wirtschaftsförderung und Tourismus der Stadtverwaltung Gespräche mit einigen Händlern und Gastronomen der Heidenheimer Innenstadt durch. Ziel dieser Gespräche war es unter anderem, ein Stimmungsbild der Händler und Gastronomen in der gegenwärtigen Corona-Pandemie einzuholen. Das Hauptaugenmerk lag auf den Betrieben der Fußgängerzone. Dabei wurden insbesondere vier Themen mehrfach angesprochen:

- Die Frequenz in der südlichen Fußgängerzone hat noch weiter abgenommen.
- Die Innenstadt ist am Marktmittwoch nicht mehr so stark frequentiert wie früher.
- Es gibt zu viel Verkehr und Falschparker in der Fußgängerzone.
- Das Homeoffice nimmt den Betrieben die Laufkundschaft.

Die Ergebnisse werden bei der Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen der Sanierung beachtet.

Die gesamte Zusammenfassung der Händlergespräche ist in Anhang Nr. 3 zu finden.

## 5. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 07.12.2020 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Von den 35 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Die Inhalte in Zusammenfassung (die vollständigen Stellungnahmen sind Anhang 4 zu entnehmen):

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
1	Gemeinde Steinheim	08.12.2020	X		
2	Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg	08.12.2020	X		
3	Stadt Herbrechtingen	09.12.2020	X		
4	Kriminalpolizei Heidenheim	09.12.2020	X		
5	Gemeinde Nattheim	14.12.2020	X		
6	terraneis bw GmbH	15.12.2020	X	In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terraneis bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen sind.	
7	Regionalverband Ostwürttemberg	15.12.2020	X		
8	Vodafone BW GmbH (unity-media)	16.12.2020		Auszug: <i>Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH.</i>	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

			<p><i>Bitte beachten Sie die beigelegte Kabelschutzanweisung.</i></p> <p><i>Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Vodafone BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</i></p> <p>Gesamte Stellungnahme siehe Anhang.</p>	
9	Stadt Heidenheim, Fachbereich 7 (Bauen)	18.12.2020	<p>Bei der Neugestaltung der Verkehrsräume darf nicht nur die Straßenoberfläche betrachtet werden sondern es muss geprüft werden, inwieweit die im Straßenkörper vorhandene Infrastruktur erneuert und erweitert werden muss. [...] Im Zuge der Umgestaltung des Rathausvorplatzes wird es erforderlich die Rathautiefgarage neu abzudichten. [...] Vor dem Ausbau der Grabenstraße und der Straße Am Wedelgraben muss der Wedelkanal auf seine Standsicherheit und Dauerhaftigkeit hin aktuell überprüft werden. Voraussetzung jeglicher Planungsprozesse sind Bestandsgrundlagen, die es zu ermitteln gilt.</p> <p><b>Bautechnische Fragestellungen</b></p> <p>Straßenbau: Festlegen der Bauklasse und Wahl der Oberflächenbefestigung und -struktur. Toleranz bei Aufgrabungen (wie verträgt Oberfläche nachträgliche Aufgrabungen); Einbauten Baumquartiere; Barrierefreier Ausbau mit taktilen Elementen/Leitsysteme.</p> <p>Entwässerung: Es wird empfohlen nach dem Ausbau eine komplett erneuerte Entwässerungsinfrastruktur zu haben.</p> <p><b>Leitungen der Stadtwerke</b></p> <p>Sämtliche Hauptleitungen für Gas, Wasser und Strom sind zu untersuchen, bei Bedarf zu erneuern, Hausanschlüsse bis ins Gebäude. Zu prüfen ist, ob Fernwärme in die</p>	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

				<p>Hauptstraße einzulegen ist. Ein Beleuchtungskonzept ist zu entwickeln. [...]</p> <p><b>Fragestellungen im Wettbewerb</b></p> <p>Festlegen einer Infrastrukturtrasse für alle Medien/Korridore für Infrastruktur; Integration für Schaltschränke; Baumquartiere, Spielgeräte; Feuerwehrtrasse und Aufstellflächen und Zuwegungen; Poller; Mülleimer.</p> <p><b>Bauablauf</b></p> <p>Es wird eine Bauzeit von ca. 4 Jahren geschätzt.</p> <p>Gesamte Stellungnahme siehe Anhang.</p>	
10	Stadt Heidenheim, Fachbereich 4 (Kultur)	22.12.2020	X	<p>Öffentlichen Raum optimieren, Innenstadt als Erlebnis-/Versorgungsbereich qualifizieren, Infrastruktur Kulturveranstaltungen Innenstadt.</p> <p>Historisches Stadtbild und Baukultur pflegen, touristische Erschließung der Innenstadt.</p>	
11	PLEdoc	04.01.2021	X		
12	Freiwillige Feuerwehr Heidenheim	04.01.2021	X		
13	DB ZugBus Regionalverkehr Alb-Bodensee GmbH (RAB)	07.01.2021	X		
14	Verkehrsclub Deutschland VCD Kreisverband Heidenheim e. V.	12.01.2021	X		
15	Landratsamt Heidenheim	12.01.2021		<p>Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens, unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme aufgeführten Nebenbestimmungen und Hinweise, bestehen keine Bedenken.</p> <p>Gesamte Stellungnahme siehe Anhang.</p>	Die aufgeführten Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

16	Handwerkskammer Ulm	12.01.2021	X		
17	Stadt Giengen	12.01.2021	X		
18	Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalpflege	13.01.2021		<p>Das Gebiet beinhaltet einige Kulturdenkmale sowie weitere, das Ortsbild prägende und damit erhaltenswerte Gebäude.</p> <p>Eine genauere Beschreibung / gesamte Stellungnahme befindet sich im Anhang Nr.2.</p>	<p>Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Dem Erhalt der Kultur- und Baudenkmale wird im Rahmen der Sanierungsziele besonders Rechnung getragen.</p>
19	ADFC	13.01.2021		<p>Der ADFC schlägt vor, die Gebietsgrenze um die Erweiterung nach Norden einschließlich des Eugen-Jaekle-Platzes, der B 466 und der Brenzstraße. [...] In diesem Bereich wären im Zuge der Sanierung verkehrsberuhigende Maßnahmen angebracht. Weiterhin schlägt er die Einrichtung einer Fahrradstraße in der Christianstraße vor sowie die Öffnung der Einbahnstraße für Fahrräder zwischen dem Wedelgraben und der südlichen Helmut-Bornefeld-Straße. In Hinsicht auf Barrierefreiheit für verschiedene Verkehrsteilnehmer ist flächendeckend eine fahrradtaugliche Verkehrsfläche erwünscht. Zudem sollte der Auto- und Lieferverkehr in der Grabenstraße eingeschränkt werden und Fahrradabstellanlagen errichtet werden.</p> <p>Gesamte Stellungnahme siehe Anhang.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
20	Deutsche Telekom	13.01.2021	X	<p>Es wurden Pläne eingereicht, aus welchen die Leitungen zu erkennen sind.</p>	
21	Stadt Heidenheim, Grünflächenpflege	13.01.2021		<p>Für Veranstaltungen sollten versenkbare „Marktverteiler“ sowie ausreichend Wasserentnahmestellen und Kanalnetzanschlüsse vorgesehen werden. Die Verkehrsflächen sollten für moderne Reinigungsfahrzeuge befahrbar und ohne Fugen gestaltet sein. Die Oberflächen müssen eine gewisse Traktion für Fußgänger haben, aber</p>	<p>Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

				<p>auch Streusalz vertragen. Es müssen versenkbare Unterflurmülleimer vorgesehen werden, da die üblichen Mülleimer zu schnell voll sind. Standort Weihnachtsbaum (Bodenhülse) muss berücksichtigt werden. Bei der Schaffung von Baumstandorten ist ausreichend unterirdischer Platz (12 m<sup>3</sup>/Baum) vorzusehen. Brunnenanlagen müssen ausreichend große Brunnenstuben und Umlaufsysteme haben. Taubenabwehr ist auf allen flachen Stellen durchzuführen. Es sollten keine weiteren Nistflächen geschaffen werden. Spielflächen müssen die DIN 1176 erfüllen.</p>	
22	Regierungspräsidium Stuttgart	14.01.2021		<p><b>Raumordnung</b></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme.</p> <p><b>Landwirtschaft</b></p> <p>Innerorts befinden sich nach Kenntnis des Regierungspräsidiums keine aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen; sie bitten dies im Detail mit der unteren Landwirtschaftsbehörde abzuklären. Eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange im Außenbereich ist ebenfalls durch das Vorhaben selbst nicht erkennbar. Fremdnutzungen von Flächen der Vorrangflur Stufe I / II sollten ausgeschlossen bleiben (vgl. LEP). Für Ausgleichsmaßnahmen sind geeignete Flächen zu identifizieren.</p> <p><b>Straßenwesen und Verkehr</b></p> <p>Es sind Auflagen bei der weiteren Planung zu beachten.</p> <p><b>Umwelt</b></p> <p>Auf Flurstück Nr. 84 befinden sich Pflanzenarten des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg, die bei der Planung von Maßnahmen an angrenzenden Grundstücken zu beachten ist. Bei der Umsetzung von Maßnahmen ist allgemein der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu beachten.</p> <p>Gesamte Stellungnahme siehe Anhang.</p>	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

23	Evangelisches Dekanatamt Heidenheim	14.01.2021	X	Sanierung Pauluskirche, schadhafte Risse im Mauerwerk. Sanierung Michaelskirche durch Außenanstrich. Sanierung An der Stadtmauer 2 durch Vermögen und Bau – Sanierung Außenbereich bzw. Kirchhof denkbar.	
24	Stadt Heidenheim, Stabstelle Oberbürgermeister	27.01.2021		Heidenheim wurde als Modellprojekt „Smart Cities“ für den Förderzeitraum 2021 bis 2027 ausgewählt. Einige der dort umzusetzenden Projekte betreffen die Innenstadt.  Gesamte Stellungnahme siehe Anhang.	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würden. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass zur Erreichung der Sanierungsziele und zur Umsetzung der korrespondierenden Maßnahmen die Aufstellung von Bebauungsplänen nicht erforderlich ist. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen Belange geprüft.

Die Belange der Bewohner sowie Betriebe werden im Rahmen der Sanierung beachtet. Erforderlichenfalls werden diese im Sozialplan Berücksichtigung finden.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird im Sinne einer erhaltenden Erneuerung besonders Rechnung getragen werden. Vorhaben an bzw. in der Umgebung von Denkmalen sowie erhaltenswerte Strukturen mit dokumentarischem Wert werden in dieser Hinsicht besonders geprüft werden. Der Denkmalschutz wird insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren weiter beteiligt.

Die vorgebrachten Anregungen werden im weiteren Verlauf der Sanierung zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

## 6. Bestandsanalyse

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengetragen.

### 6.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Im Bereich um die Straße An der Stadtmauer und westlich der Hinteren Gasse befindet sich weitestgehend privat genutzte kleinteilige historisch bedeutsame Siedlungsstruktur. In der Hinteren Gasse, am Eugen-Jaekle-Platz und entlang der Hauptstraße mitsamt Seitenstraßen befinden sich ebenfalls historische Gebäude. Im gesamten Bereich ist die Bebauungsdichte sehr hoch und das Verhältnis zu Grün- und Freiflächen gering.

In Innenstädten, wie auch im vorliegenden Untersuchungsgebiet, ist der Versiegelungsgrad im öffentlichen Raum sowie auf privaten und gewerblich genutzten Flächen sehr hoch. Das Rathaus mit umgebendem Rathausplatz und die nebenan gelegene Pauluskirche mit weitläufiger Rasenfläche heben sich als Solitäre deutlich von der umliegenden kleinteiligen Bebauung ab. Größtenteils wird die Gestaltung des öffentlichen Raums / Straßenraums der Funktion der Innenstadt als Einkaufsort mit Aufenthaltsqualitäten insbesondere durch mangelhaft Platzgestaltung/fehlende Aufenthaltsplätze und Barrierewirkungen für Fußgänger nicht gerecht, dies wird v. a. im Abschnitt 6.6 weiter vertieft werden.

### 6.2 Substanzmängel und Leerstände

Auffallend ist die Anzahl der Gebäude mit schlechter bzw. sehr schlechter Bausubstanz im Untersuchungsgebiet. Dabei spielt nicht nur die äußere Erscheinung der Gebäude, sondern insbesondere auch der Rückstand an grundlegenden Modernisierungen und energetischen Sanierungen eine bedeutende Rolle.

Im Rahmen der Begehungen und Erhebungen vor Ort wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Durch leerstehende Gebäude oder -teile verliert die Bausubstanz rasch an Qualität, was in der Folge den Sanierungsbedarf erhöht und größere Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung erforderlich macht.

Des Weiteren haben leerstehende Gebäude eine negative Wirkung auf das direkte Umfeld, wodurch im Falle einer Häufung von Leerständen auch das Gesamtbild des Untersuchungsgebietes geprägt wird. Dies führt dann oftmals dazu, dass Investitionen insgesamt zurückgehalten werden. Leerstehende Gebäude sollten daher zügig einer neuen Nutzung zugeführt oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Hervorzuheben sind vor allem auch die leerstehenden Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet. Die Innenstadt und somit der wesentliche Teil des Untersuchungsgebiets sowie des Gebiets mit weiterem Handlungsbedarf wurden im Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich definiert. Die Behebung der Erdgeschossleerstände kann bei der Zielerreichung des Einzelhandelskonzepts eine Rolle spielen. Dabei geht es darum, die Attraktivität der Innenstadt in Bezug auf den Einzelhandel zu erhöhen, die örtliche Kaufkraft im Gebiet zu binden und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ eine möglichst gut fußläufig erreichbare Nahversorgung zu gewährleisten. Die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme leerstehenden Gebäude bzw. Erdgeschossflächen sind dem Plan 5 zu entnehmen.

Erwähnenswert ist weiter, dass im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung im November 2020 ein deutlich höherer Anteil an Leerständen in den Geschäftsgebäuden zu verzeichnen ist, als dies noch im Rahmen der vorangegangenen Grobanalyse im Jahr 2019 der Fall war. Dies könnte auf die negativen Folgen der anhaltenden Corona-Pandemie zurückzuführen sein, die erhebliche Einschränkungen im stationären Einzelhandel mit sich gebracht hat.



Abbildung 20: Leerstehendes Gebäude mit substanziellen Mängeln, Pfluggasse 7  
(Quelle: WHS, November 2020)



Abbildung 21: Leerstehendes Gebäude mit substanziellen Mängeln, Elmar-Doch-Haus (Anbau, Stand April 2021 bereits abgebrochen)  
(Quelle: WHS, November 2020)



Abbildung 22: Modernisierungsbedürftiges Gebäude, Helmut-Bornefeld-Straße 18 (Bußgeldstelle)  
(Quelle: WHS, November 2020)



Abbildung 23: Modernisierungsbedürftiges Gebäude, Grabenstraße 15 (Rathaus)  
(Quelle: WHS, November 2020)

Substanzielle Mängel und Leerstände im Untersuchungsgebiet liegen sowohl bei Gebäuden in privater Hand als auch bei kommunalen Gebäuden vor. Diesbezüglich kann auf die Darstellungen im Plan 5 (Gebäudezustand) verwiesen werden.

Im Folgenden werden vier Gebäude näher beleuchtet, welche sich in öffentlicher Hand befinden und erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen und oder ortsbildprägend sind.

Rathaus (Grabenstraße 15)

Das Rathaus, gemeinsam mit seinem Umfeld, bildet einen Gelenkpunkt der beiden städtebaulichen Achsen in der Heidenheimer Innenstadt (siehe „Leitbild Innenstadt 2024“, Abbildung 3). Seit 1972 ist das Rathaus Sitz der Verwaltung. Zwar wurde es in Teilen immer wieder erneuert, doch nie ganz saniert. Das Gebäude entspricht nicht den heutigen Anforderungen aus Sicht der Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Barrierefreiheit. Deshalb hat der Gemeinderat die Sanierung des Rathauses beschlossen. Derzeit werden Planungen für dessen Sanierung erarbeitet.

Meeboldhaus (Grabenstraße 19)

Das Meeboldhaus liegt neben dem Rathaus im Zentrum des Sanierungsgebiets und wurde 1980 erbaut. Wie auch das Rathaus weist dieses Objekt erhebliche Mängel auf.

Die Freilegung, der für den Neubau des Meeboldshauses benötigten Flächen, wurde nicht im Rahmen eines vorangegangenen Sanierungsprogramms gefördert. Im Zuge des Sanierungsgebiets „Stadtmitte“, in dessen Geltungsbereich das Meeboldhaus lag, wurden keine Maßnahmen an dem Gebäude durchgeführt bzw. gefördert.

Eine Modernisierung des Gebäudes lässt sich nur mit einem hohen finanziellen Aufwand auf den energetischen Stand eines Neubaus bringen. Selbst dann blieben Nachteile beim Grundriss mit überdimensionierten Verkehrsflächen bestehen. In dieser Form kann dem Gebäude keine neue Nutzung zugeführt werden.



Abbildung 24: Schlechter Gebäudezustand, Meeboldhaus von außen  
(Quelle: WHS, 2020)



Abbildung 25: Meeboldhaus von innen  
(Quelle: WHS, 2019)

Elmar-Doch-Haus (Altes Rathaus), Hauptstraße 34

Das Elmar-Doch-Haus wurde im Jahr 1846 eingeweiht und diente bis 1972 als Rathaus. Nachdem die Stadtverwaltung in das heutige Rathaus umgezogen war, wurde das „Alte Rathaus“ für die neue Nutzung als Stadtbibliothek und Volkshochschule umgebaut. Die Einweihung erfolgte 1979. Aktuell stehen die Räumlichkeiten, die einst für die speziellen Anforderungen der beiden Einrichtungen umgebaut wurden, leer. Sowohl die Bibliothek als auch die Volkshochschule sind inzwischen ausgezogen.

Die Stadtverwaltung beabsichtigt, das stadtbildprägende Elmar-Doch-Haus zu einem Rathaus für Kultur zu entwickeln sowie hier das Standesamt und die Touristeninformation unterzubringen. Um das Gebäude der neuen, den heutigen Anforderungen entsprechenden Nutzung zuzuführen, werden Umbaumaßnahmen und Maßnahmen zur barrierefreien Umgestaltung notwendig.



Abbildung 26: Elmar-Doch-Haus  
(Quelle: Stadt Heidenheim, 2019)



Abbildung 27: Elmar-Doch-Haus, leerstehende  
Bibliotheksräume  
(Quelle: Stadt Heidenheim, 2019)



Abbildung 28: Elmar-Doch-Haus, ehemalige  
Räumlichkeiten der VHS  
(Quelle: Stadt Heidenheim, 2019)



Abbildung 29: Elmar-Doch-Haus, Zugang zum 1.  
OG  
(Quelle: Stadt Heidenheim, 2010)

### Anbau am Elmar-Doch-Haus (Hintere Gasse 15)

Das Gebäude wies starke substanzielle Mängel auf (vgl. Abbildung 21). Nach Aufgabe der vorangegangenen Nutzungen stand es zeitweise leer und wurde bereits während der vorbereitenden Untersuchungen abgebrochen.

### 6.3 Wohnungsbedarf

Die Bevölkerung Heidenheims an der Brenz wächst seit einigen Jahren kontinuierlich an und die Nachfrage nach Wohnraum ist gegeben. Deshalb sollte die Chance genutzt werden, die bei der Bestandsaufnahme festgestellten Leerstände und Potenzialflächen zu aktivieren, um Wohnraum in Innenstadtlage zu schaffen und dadurch die Notwendigkeit neuen Wohnraum im Außenbereich auszuweisen zu reduzieren.

Es sollte zum einen barrierefreier und günstiger Wohnraum für ältere Personen geschaffen werden, um diesen eine möglichst lange Nutzung ihrer Wohnung zu ermöglichen. Zum anderen sollte auch bezahlbarer Wohnraum für junge Familien entstehen, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken und Anreize für eine jüngere Bevölkerung zu schaffen.

### 6.4 Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung

Durch die zentrale innerstädtische Lage des Untersuchungsgebiets treten zahlreiche lagebedingte Nutzungskonflikte zu Tage. Diese sind dadurch geprägt, die Bedarfe von Einzelhandel, Dienstleistungen und der Gastronomie mit denen innerstädtischen Wohnens in Einklang zu bringen. Auch die Funktion der Innenstadt als Aufenthaltsort und Veranstaltungsort führt hier zu gegenläufigen Interessen.

Weitere Konflikte zeigen sich beispielsweise auch bei der Zufahrt zu zentralen Lagen oder der Verfügbarkeit von Parkflächen im Zentrum.

Lärmemissionen und Verkehr sind daher von zahlreichen Eigentümern bzw. Anwohnern in der Bürgerbefragung wiederholt angesprochen worden. Gleiches gilt für teilweise auftretende Verschmutzungen im öffentlichen Raum.

### 6.5 Störende und ortsfremde Gestaltung

Der Bereich um die Hintere Gasse, An der Stadtmauer und die Hauptstraße weist eine starke räumliche Identität auf. Dies manifestiert sich zum Beispiel an den vielen erhaltenen bauzeitlichen Wohn- und Geschäftsgebäuden.

Gegenüber den historischen Gebäuden um die Hintere Gasse und Hauptstraße treten jüngere Gebäude aus den 1970er Jahren östlich der Grabenstraße sowie um das Rathaus herum auf. Dabei scheinen einige Gebäude – vorrangig Gebäude, die im Baustil des Brutalismus errichtet wurden – fast wie eine Abtrennung zu der kleinteiligen Bebauung im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes.

## 6.6 Defizite im öffentlichen Raum

Die öffentlichen Flächen im geplanten Sanierungsgebiet „Innenstadt / Rathaus“ waren bereits in der Vergangenheit Bestandteil verschiedener Sanierungsgebiete. Allerdings haben diese, insbesondere das Gebiet „Stadtkern I“ von 1975, die heute auf der Agenda stehenden Schwerpunkte, beispielsweise Inklusion, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität nur unzureichend berücksichtigt. Die öffentlichen Flächen kommen den heutigen Standards einer hohen Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit nur ungenügend nach. Die Innenstadt wirkt zudem trotz der bestehenden Querverbindungen wenig vernetzt.

Das Rathausquartier weist städtebauliche und funktionale Mängel auf. Es wird beispielsweise durch Mauern und Treppen geteilt. Aktuell sind der Zugang zum Rathaus sowie die Begehrbarkeit der Fußgängerzone und der Querstraßen für Rollstuhlfahrende und Menschen mit Rollatoren oder Kinderwagen aufgrund der Höhenunterschiede und der Beschaffenheit des Bodenbelags erschwert. Um die Belange von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätsbeeinträchtigung zu berücksichtigen und möglichst weitreichende Barrierefreiheit zu erreichen, ist die Erneuerung des Bodenbelags und die Ein-ebnung von Höhenunterschieden unerlässlich.

Der zentral gelegene Rathausplatz wird seiner Bedeutung und Funktion als zentraler Begegnungs-, Fest- und Marktplatz nur teilweise gerecht. Es gibt wenig Gastronomie, die sich zum Platz öffnet und diesen belebt. Die Nutzung des Platzes wird durch Höhenunterschiede und vorhandene Gebäude gestört.



Abbildung 30: Rathaus Platz und Zugang zum Rathaus (Höhenunterschiede)  
(Quelle: WHS, 2019)

Von dem Knöpfleswäscherin-Brunnen, der vor dem Elmar-Doch-Haus in der Hauptstraße steht, geht eine Barrierewirkung aus. Die Fußgängerzone teilt sich an dieser Stelle in den südlichen und den nördlichen Bereich auf, wobei jenseits des Brunnens im südlichen Bereich eine deutlich geringere Fußgängerfrequenz verzeichnet wird. Eine Barrierewirkung geht außerdem von der Grabenstraße aus, da diese trotz Durchfahrtsverbot relativ stark durch motorisierten Verkehr frequentiert ist.



Abbildung 31: Knöpfleswäscherin-Brunnen als Barrierewirkung auf der Hauptstraße  
(Quelle: Stadt Heidenheim, 2019)



Abbildung 32: Verkehr Grabenstraße  
(Quelle: WHS 2021)

Neben den fehlenden Wegeverbindungen innerhalb des Untersuchungsgebiets fehlen auch die Verbindungen zu den umliegenden Quartieren, wie z. B. das Ploucquet-Areal oder der Oststadt. Die bestehenden Wegebeziehungen sind hier kaum wahrnehmbar. Das Ziel der Stärkung der Wegebeziehungen und die räumliche Betonung von Achsen ist auch im Masterplan Innenstadt festgelegt (siehe Kapitel 2.2.6 Masterplan Innenstadt, Abb. 3, Fortschreibung 2020).

Der Eugen-Jaekle-Platz, welcher sich im weiteren Untersuchungsgebiet mit Handlungsbedarf befindet, weist derzeit ebenfalls eine geringe Aufenthaltsqualität auf, da er weitestgehend als Durchgang zwischen der Karlstraße nördlich des Untersuchungsgebiets und der Hauptstraße genutzt wird. Zusätzlich mindern Lärmemissionen der angrenzenden Bundesstraße die Aufenthaltsqualität deutlich.



Abbildung 33: Eugen-Jaekle-Platz Blick Richtung Hauptstraße  
(Quelle: WHS, 2020)



Abbildung 34: Eugen-Jaekle-Platz  
(Quelle: WHS, 2019)

## 6.7 Verkehr

Die Bundesstraße 466 grenzt nördlich an das Untersuchungsgebiet an und trennt den Verlauf der Einkaufsstraßen Haupt- und Karlstraße. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung beeinträchtigt die Bundesstraße die Aufenthaltsqualität der begleitenden öffentlichen Räume, wie beispielsweise den Eugen-Jaekle-Platz stark und bildet eine Barriere, die für Fußgänger nur auf Grund der vorhandenen Ampelanlage sicher zu überqueren ist. Zudem wird die Aufenthaltsqualität entlang der Straße durch die hohen Geräuschemissionen durch den Autoverkehr gemindert.

Zur Verfügung stehender Parkraum wird im Untersuchungsgebiet durch ein Parkleitsystem gesteuert und hat somit das Potenzial Parksuchverkehr zu reduzieren. Ein Großteil der im Untersuchungsgebiet gelegenen Straßen ist verkehrsberuhigt und lediglich Anlieger- und Lieferverkehr vorbehalten. Auf diese Weise werden Stressräume reduziert und fußgängerfreundlich gestaltet. Durch abgesenkte Bordsteine insbesondere in der Helmut-Bornefeld-Straße wird eine barrierefreie Überquerung gesichert.



Abbildung 35: Abgesenkter Bordstein und Parkleitsystem in der Helmut-Bornefeld-Straße  
(Quelle: WHS, 2019)

Eine Barrierewirkung in der Innenstadt besteht für Fahrradfahrer sowie für mobilitätseingeschränkte Personen mit Rollatoren, Rollstühlen oder Kinderwägen durch die Gestaltung der Straßenbeläge in Form von Kopfsteinpflaster wie in der Hauptstraße, Hinteren Gasse, um den Eugen-Jaekle-Platz und An der Stadtmauer. Zudem sind Höhenunterschiede im Gelände durch Treppenauf- und -abgänge zu bewältigen. Dies gilt insbesondere im Bereich rund um das Rathaus. Dieses steht im Vergleich mit dem umgebenden Straßenniveau leicht erhöht. Zahlreiche Stufen stellen nicht nur eine Zugangsbarriere dar, sondern verhindern auch, dass sich die Erdgeschosszone des Rathauses zum Rathausplatz hin öffnet.

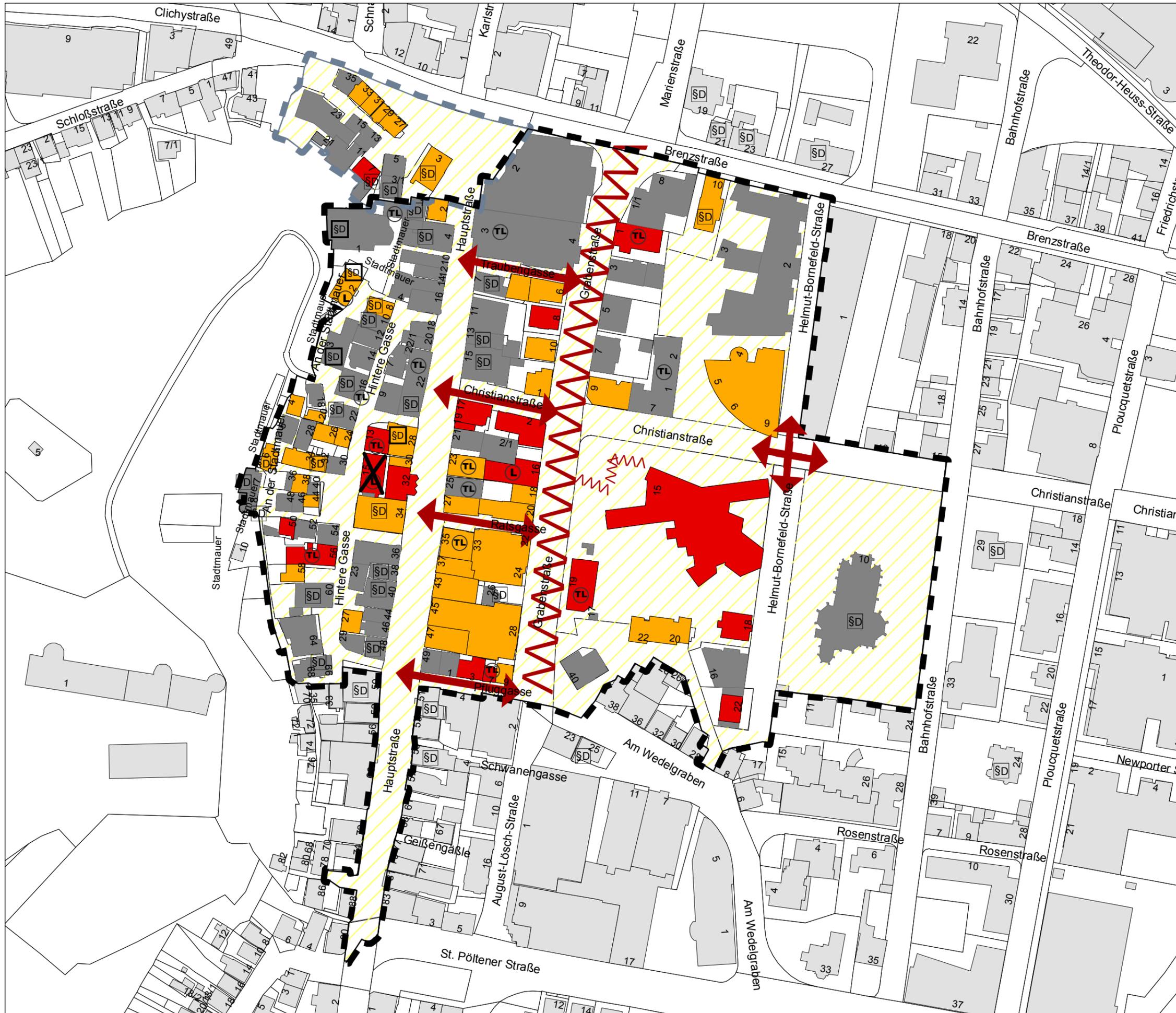


Abbildung 36: Wechselnde Straßenbeläge mit Barrierewirkung  
(Quelle: WHS, August 2019)



Abbildung 37: Rathaus-Platz / Zugang zum Rathaus (Höhenunterschiede)  
(Quelle: Stadt Heidenheim 2019)

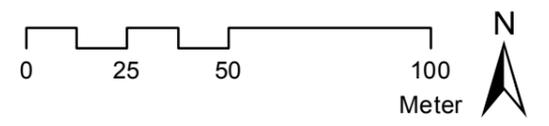
Für Fahrradfahrer sind wenige Fahrradabstellanlagen entlang der Straßen sowie an öffentlichen Plätzen aufzufinden. Durch die kleinen Grundstücke könnte es zudem sein, dass es im privaten Bereich kaum Möglichkeiten gibt, Fahrräder ebenerdig abzustellen, sodass ein zusätzliches Angebot im öffentlichen Raum die Wahl des Fahrrads als Fahrzeug für bestimmte Wegezwecke bekräftigen könnte.



**Stadt Heidenheim**  
**Vorbereitende Untersuchungen**  
**"Innenstadt / Rathaus"**

**Plan 7:**  
**Mängel und Konflikte**

-  Modernisierungsbedarf im Gebäudebestand
  -  Gebäude mit substantziellen Mängeln
  -  Gestalterische und/oder funktionale Mängel im öffentlichen Raum
  -  Barrierewirkung
  -  Zu stärkende Wegeverbindung und Quartiersvernetzung
  -  Leerstand / Gebäude augenscheinlich untergenutzt
  -  Teilleerstand / Gebäude augenscheinlich untergenutzt
  -  abgebrochen im 1. Quartal 2021
- Nachrichtlich:
-  Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
  -  Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 28 DSchG (mit Umgebungsschutz)



## 7. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Ergebnisse der Beteiligungsformate in Abstimmung mit der Stadt Heidenheim an der Brenz unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen; es dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im städtebaulichen Gefüge und ist bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs- / Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt Heidenheim an der Brenz durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert.

Die Zielstellungen und Lösungsansätze sind während der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit den Bürgerinnen und Bürgern in weiteren Beteiligungsverfahren zu diskutieren und weiter zu entwickeln.

Das vorgeschlagene gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept basiert auf den Auswertung der vorliegenden Bestandsaufnahme bzw. der Konfliktanalyse und nennt Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände. Es ist außerdem eng mit verschiedenen bereits vorhandenen Konzepten und Untersuchungen verzahnt. Vertreter verschiedener Interessensgruppen haben sich zudem in den letzten Jahren mit den Lösungsansätzen für die Beseitigung der Funktionsmängel auseinandergesetzt. Dabei wurde der Zustand der Innenstadt analysiert und Maßnahmenvorschläge herausgearbeitet. Darüber hinaus sind folgende weitere Ansätze und Planungen u. a. in die Definition der vorgeschlagenen Maßnahmen und Sanierungsziele einbezogen worden:

- Im Rahmen der „werkSTADT Heidenheim“ im Oktober 2011 haben sich die Fokusgruppen 3 und 6 (bestehend aus Bürgerinnen und Bürgern) u. a. mit den Herausforderungen der Innenstadt und mit den möglichen Lösungsansätzen beschäftigt. Die Ergebnisse wurden in einem Abschlussbericht zusammengefasst, aufgegriffen und im Laufe der Zeit weiterentwickelt.
- Der Heidenheimer Dienstleistungs- und Handelsverein (die Vertreter des Einzelhandels und der Gastronomie, H.D.H.) sowie die Vertreter der Stadtverwaltung haben im Rahmen von zwei Sitzungen des Runden Tisches „Handel und Innenstadt“ (am 15.10.2018 sowie am 11.03.2019) einen Handlungsplan zur Beseitigung der Mängel und zur Funktionsstärkung der Innenstadt herausgearbeitet.
- Der SPD Ortsverein und die SPD-Fraktion haben am 16.03.2019 eine „Bürgerwerkstatt Innenstadtentwicklung“ durchgeführt, an der 41 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen haben. Sie haben ebenfalls Ideen zur Stärkung der Innenstadt und zur Bewältigung der Herausforderungen formuliert.

- Überörtliche Planungen
- Kapitel 2.1 des ISEK 2020

Aus der Häufung von Missständen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel sowie die weitere planerische Vorbereitung.

Hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Raum werden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nur grobe Ansatzpunkte aufgezeigt und Maßnahmen vorgeschlagen. Im Rahmen des Realisierungswettbewerbs „Rathausquartier, Grabenstraße, Hauptstraße, Hintere Gasse“ wird ein umfassender Plan für die künftige Gestaltung des öffentlichen Raums im Untersuchungsgebiet erarbeitet. Dieser dient als Grundlage für die Umgestaltung des öffentlichen Raums, soweit er mit dem hier erarbeiteten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept in Einklang steht.

### Gestaltung des öffentlichen Raums

Eine der zentralen Aufgaben wird die umfassende Umgestaltung der öffentlichen Flächen sein, sodass diese in Zukunft den Anforderungen, die an Flächen im Innenstadtbereich gestellt werden, wie beispielsweise Barrierefreiheit oder eine hohe Aufenthaltsqualität, erfüllen. An verschiedenen Stellen soll daher der öffentliche Raum attraktiver und sicherer gestaltet werden, zum Beispiel durch Verkehrs- und Freiflächen- sowie Platzgestaltungsmaßnahmen. Nach Rücksprache mit dem Wirtschaftsministerium (Besuch in Heidenheim am 10.09.2019) und dem Regierungspräsidium (Gespräch mit Herrn Dr. Schelberg am 16.09.2019), der Abwägung aller Gesichtspunkte und auch um der früheren Förderung Rechnung zu tragen, wurde sich darauf geeinigt, dass eine Förderung von 40 % der öffentlichen Flächen gerechtfertigt sei.

Um die wenig vorhandenen Grünflächen zu stärken, soll der Platz um die Evangelische Pauluskirche zur Verbesserung und Stärkung der grünen Infrastruktur neugestaltet werden. Vorab ist die Förderfähigkeit zu prüfen und herzustellen, bspw. durch eine dingliche Sicherung. Im Zuge der Platzgestaltung der übrigen Plätze sollten Grünflächen und Neupflanzungen eingeplant werden.

Durch eine Neugestaltung des Eugen-Jaekle-Platzes könnte diesem die Bedeutung als Begegnungsort besser zugeführt werden und als prägnanter Eingangspunkt der Hauptstraße eingebunden werden.

### Aufwertung des Rathausquartiers

Das Rathaus als zentraler Anlaufpunkt in Heidenheim weist energetisch und funktional starke Mängel auf und soll als ein Maßnahmenschwerpunkt umfassend modernisiert werden. Um die erheblichen Mängel zu beheben, ist geplant, das Rathaus in mehreren Abschnitten in den nächsten Jahren zu erneuern. Dadurch können Außenstellen (Haintal und Bußgeldstelle) in das umgebaute Rathaus ziehen. Die städtische Nutzung der Gebäude Helmut-Bornefeld-Straße 18 und Grabenstraße 19 (Meeboldhaus) kann dadurch künftig wegfallen.

Durch eine Umgestaltung des umliegenden Rathausplatz soll ein Innenstadtplatz geschaffen werden, auf dem verschiedene Veranstaltungen stattfinden können und welcher für die Belebung der Innenstadt sorgt. Des Weiteren wird die Aufenthaltsqualität für alle Generationen verbessert. Dabei sollte eine barrierefreie Platzgestaltung umgesetzt werden, um Inklusion auch im gesamten Innenstadtbereich zu ermöglichen. Die Aufwertung des Rathausquartiers hängt hierbei eng mit der Gestaltung des öffentlichen Raums im gesamten Untersuchungsgebiet zusammen.

#### Stärkung von Wege- und Quartiersverbindungen

Hier sind vor allem die Straßenräume der Gassen bzw. Querverbindungen sowie der Haupt- und Grabenstraße zu nennen, welche umfassend aufgewertet werden sollen, um eine wahrnehmbare Wohnumfeldverbesserung zu erzielen.

Ein Schwerpunkt kann hier die Neugestaltung der Haupt- und Grabenstraße sein. Im Zuge der Umgestaltung sollen vor allem die Barrierewirkungen entlang der Grabenstraße beseitigt werden. Die Grabenstraße kann zudem durch eine einheitliche Gestaltung in das Rathausquartier mit einbezogen werden. Im gesamten Untersuchungsgebiet ist die Schaffung einer einheitlichen, barrierefreien Gestaltung der Bodenbeläge zu empfehlen.

Des Weiteren sind die Wegeverbindungen der Querstraßen zwischen Graben- und Hauptstraße zu stärken, um die Innenstadt zu vernetzen. Hier kommt insbesondere eine Verbreiterung der Querverbindung Christianstraße in Betracht. Dies würde die Beziehung zwischen Rathausplatz und Hauptstraße öffnen und stärken.

Neben der Stärkung der Wegeverbindungen sollte ein Schwerpunkt bei der Umgestaltung öffentlicher Flächen darin bestehen, das Rathausquartier auch mit anderen innerstädtischen Quartieren, wie z. B. dem Ploucquet-Areal oder die Oststadt zu vernetzen. Hierfür wird die Stärkung der Wegebeziehungen und die räumliche Betonung von Achsen angestrebt, welche sich im Kreuz der Nord-Süd-Verbindung in der Helmut-Bornefeld-Straße sowie der Ost-West-Verbindung Christianstraße realisieren lässt.

#### Meeboldhaus

Da eine Modernisierung des Meeboldhauses nur mit hohen finanziellen Mitteln zu bewältigen ist, soll dieses nach aktuellen Planungen der Stadt Heidenheim an der Brenz abgebrochen und die Fläche neu bebaut werden.

#### Elmar-Doch-Haus mit Anbau

Um die von der Stadt beabsichtigte künftige Nutzung des Elmar-Doch-Hauses zu ermöglichen ist eine umfassende Sanierung notwendig.

Das Elmar-Doch-Haus lag im Sanierungsgebiet „Stadtkern I“ von 1975. Es liegen keine Hinweise dafür vor, dass Zuschüsse für den früheren Umbau des Gebäudes gewährt wurden.

Der ehemalige Anbau nördlich des Elmar-Doch-Hauses (Hintere Gasse 15) stand längere Zeit leer und wurde im Laufe der vorbereitenden Untersuchungen abgebrochen. Die Stadtverwaltung verfolgt das Ziel, das Elmar-Doch-Haus komplett freizustellen und insbesondere die an den vier Seiten gelegenen Eingänge wieder nutzbar zu machen. Hierdurch soll das historische Erscheinungsbild und die Einzigartigkeit des denkmalgeschützten Gebäudes wieder hergestellt werden.

### Stärkung des Wohn- und Einzelhandelsstandortes

Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich einige wichtige denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäude, welche jedoch einen starken Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen. Einer der wichtigsten Bestandteile des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist daher die Modernisierung und Instandsetzung dieser sowie der übrigen sanierungsbedürftigen Gebäude.

Die Modernisierung der Gebäudesubstanz sowie die Umgestaltungen im öffentlichen Raum sollen ein lebendiges Quartier schaffen. Eine Nutzungsintensivierung und Aktivierung leerstehender Flächen stärken den Einzelhandel im innerstädtischen Bereich und können außerdem Einkaufszentren auf der grünen Wiese vermeiden.

Zugleich leistet die Sanierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Angebots an zeitgemäßem innerstädtischem Wohnraum.

Tabelle 11: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Anzahl der Wohneinheiten, die durch ...	Anzahl der WE absolut
Neubau geschaffen werden sollen	8
Umnutzung geschaffen werden sollen	4
Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen	15
Umfassende Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden sollen	43
<b>Gesamt</b>	<b>80</b>

## 7.1 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen sowie im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und für die weitere planerische Vorbereitung.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende **Sanierungsziele** angestrebt:

**Öffentlichen Raum optimieren.** Stärkung der Anbindung an die neuen Quartiere Ploucquet, Rewe und Bibliothek (Sanierungsgebiet „Ploucquet-Areal“). Schaffung eines attraktiven öffentlichen Stadtraumes.

**Innenstadt als Erlebnis- und Versorgungsbereich qualifizieren.** Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel, Intensivierung der Nutzungen und Aufwertung der Stadtmitte mit ihren zentralen Funktionen für die Stadt und ihre Stadtteile.

**Stadt der kurzen und barrierefreien Wege schaffen.** Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von öffentlichen Gebäuden und Wohnungen).

**Historisches Stadtbild und Baukultur pflegen.** Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit der Heidenheimer Innenstadt, Profilierung der kommunalen Individualität, Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude.

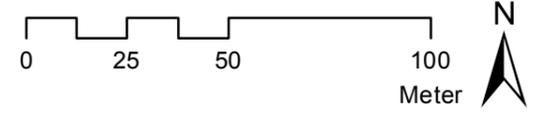
**Wohnraumschaffung.** Schaffung von Wohnraum durch Modernisierung und Aktivierung von leerstehenden Gebäuden.



**Stadt Heidenheim**  
**Vorbereitende Untersuchungen**  
**"Innenstadt / Rathaus"**

**Plan 8:**  
**Gebietsbezogenes integriertes**  
**städtebauliches Entwicklungs-**  
**konzept**

-  Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
  -  Umfassende Gebäudemodernisierung, ggf. Abbruch und Neubau
  -  Ausbau und Neugestaltung des öffentlichen Raums
  -  Aufhebung der Barrierewirkung
  -  Herstellung einer Beziehung / Stärkung der Wegeverbindung und der Quartiersvernetzung
  -  Behebung eines Gebäudeleerstands / einer Unternutzung
  -  Abbruch der Gebäudesubstanz - Hintere Gasse 15 abgebrochen 1. Quartal 2021 -
  -  Neubau mit verändertem Maßstab
  -  Freistellung Elmar-Doch-Haus
  -  Stärkung der Querverbindung Christianstraße
- Nachrichtlich:
-  Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
  -  Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 28 DSchG (mit Umgebungsschutz)



## **8. Maßnahmenprogramm**

Die Neugestaltung des öffentlichen Raumes ist vor allem von den Ergebnissen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Rathausquartier, Grabenstraße, Hauptstraße, Hintere Gasse“ abhängig.

### **8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)**

#### **8.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zur Unterstützung der Erreichung der Sanierungsziele punktuell kommunale Grunderwerbe getätigt werden, insbesondere im Rahmen der Freistellung des Elmar-Doch-Hauses oder zur Stärkung der Wegeverbindung Christianstraße.

#### **8.1.2 Freilegung von Grundstücksflächen**

Schwerpunkt der geplanten Sanierung soll der Erhalt der vorhandenen Strukturen durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sein.

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist auch der kommunale Abbruch einzelner Gebäude zur Vorbereitung einer Neubebauung und der Schaffung von attraktiven Stadträumen erforderlich. Dies wird im Verlauf der Sanierungsdurchführung noch weiter präzisiert.

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme ist geplant, die an das Elmar-Doch-Haus grenzenden Gebäude im Rahmen einer kommunalen Ordnungsmaßnahme abzurechen und das historische Gebäude freizustellen. Des Weiteren soll das Meeboldhaus, welches sich im kommunalen Besitz befindet, abgebrochen werden, um hier Platz für einen Neubau zu schaffen. Zur Stärkung der fußläufigen Querverbindung Christianstraße ist hier, abhängig von den Ergebnissen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zur Umgestaltung der Heidenheimer Innenstadt, eventuell der Abbruch vorhandener Gebäudesubstanz denkbar.

#### **8.1.3 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen**

Zur Verbesserung der Handels- und Dienstleistungsstruktur ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Dies bedingt eine Änderung der Erschließungsanlagen. Im Untersuchungsgebiet sollen in diesem Zuge sämtliche öffentliche Flächen (Christianstraße, Grabenstraße, Rathausplatz, Eugen-Jaekle-Platz, Hauptstraße, Hintere Gasse, diverse Querstraßen) neu gestaltet werden.

## **8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)**

### **8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung**

Sofern wirtschaftlich vertretbar, sollen Gebäude in erneuerungsbedürftigem, aber erhaltungswürdigem Zustand umfassend modernisiert und instand gesetzt werden. Hierbei sollte vor allem darauf geachtet werden, dass die Gebäude dem heutigen energetischen Stand entsprechen werden. Insgesamt ist der städtebaulich gebotene Zustand, insbesondere der Wohngebäude, entsprechend ihrer Funktion und der das Stadtbild prägenden Bedeutung, herzustellen. Durch die Gebietsbegehung konnte bei einer Vielzahl der Gebäude ein deutliches Modernisierungspotenzial festgestellt werden.

Zur Verbesserung der Wohnsituation im Gebiet wird auch die Ausweitung des Wohnraumangebotes durch Nutzung bisher nicht zum Wohnen genutzter Gebäude(-teile) sowie den Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen angestrebt. Maßnahmen zur funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden werden daher angestrebt.

### **8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten**

Soweit im Rahmen der Sanierung eine Modernisierung und Instandsetzung nicht umsetzbar bzw. wirtschaftlich ist (z. B. Meeboldhaus), können punktuell Gebäude abgebrochen werden. Die entstehenden Freiflächen können zur Gestaltung des öffentlichen Raumes bzw. für eine Ersatzbebauung beplant werden.

### **8.2.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**

Im Rahmen der Verbesserung der sozialen Infrastruktur ist u. a. vorgesehen, das Elmar-Doch-Haus zu modernisieren und als Rathaus für Kultur, als Standesamt und Touristeninformation zu nutzen. Einen Maßnahmenschwerpunkt stellt zudem die umfassende Modernisierung des Rathauses dar.

## 9. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Stadt Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Sanierungsziele oben).

Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraumes und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z. B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist stets darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Stadt angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen.

Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

## 10. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

### 10.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die städtebaulichen Missstände (Funktions- und Substanzmängel) wurden, ebenso wie die zu verfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen, vorstehend aufgezeigt. Aus der Beteiligung der Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden und sonstiger Nutzungsberechtigter hat sich eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft für die Erreichung der angestrebten Zielsetzungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Realisierung der nach diesem Bericht und dem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept angestrebten Sanierungsmaßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet. Aus dieser wurde der für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Förderrahmen abgeleitet.

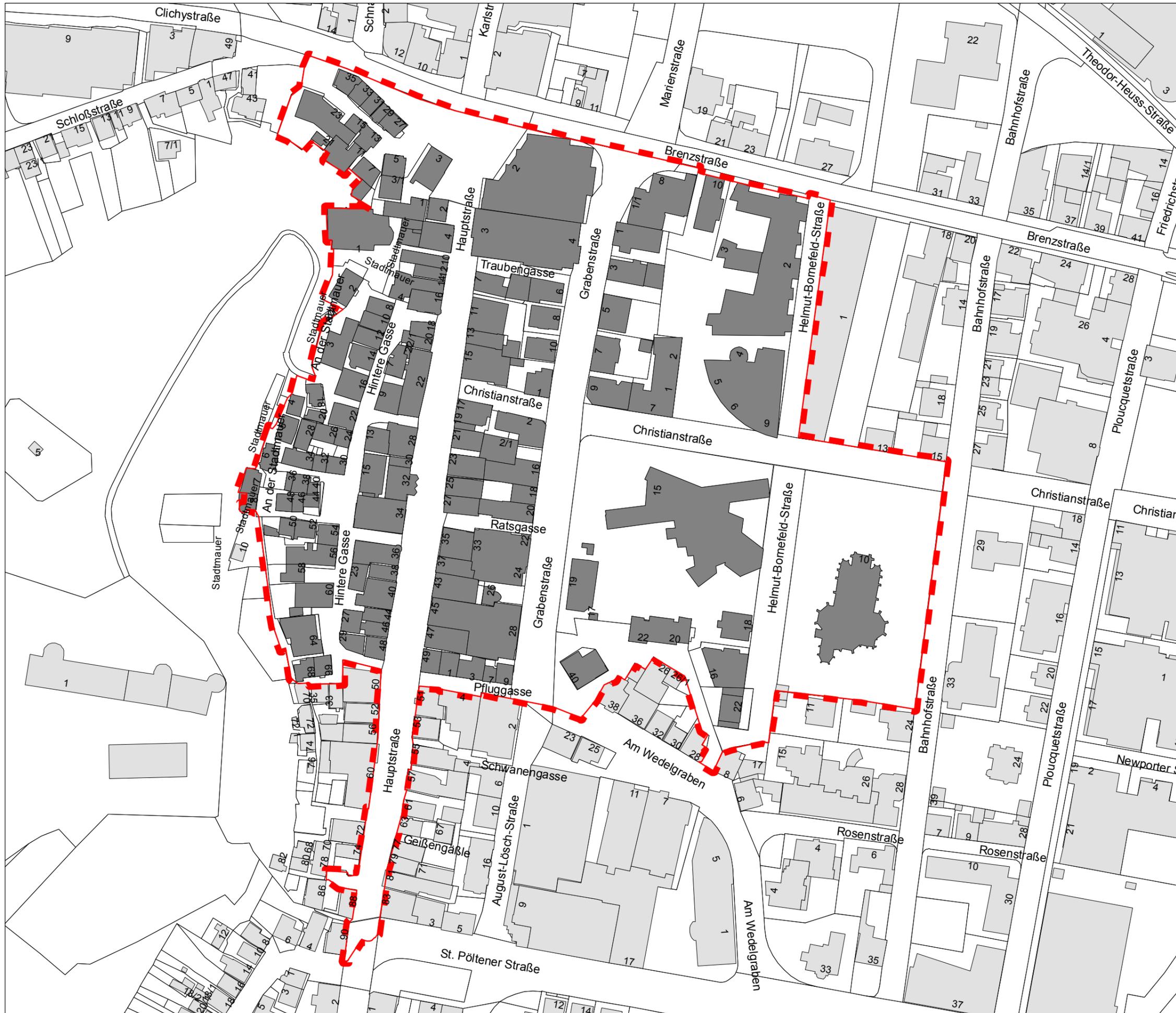
Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 6,98 ha auf. Das weitere Gebiet mit Handlungsbedarf, welches im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ebenfalls analysiert wurde, weist eine Fläche von rd. 0,47 ha auf. Eine Erweiterung der Gebietsabgrenzung um das weitere Gebiet mit Handlungsbedarf erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen sinnvoll zu sein, da die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich nahezu gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt sind. Des Weiteren werden gegenüber dem festgelegten Untersuchungsgebiet zwei Nebenflurstücke (76/4,78/5), welche zu Flurstücken außerhalb des Untersuchungsgebiets gehören, aus dem Vorschlag zu Abgrenzung des Sanierungsgebiets herausgenommen.

Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann. Bei dem bewilligten Fördervolumen von 1,7 Mio. € ist hinsichtlich des Mitteleinsatzes zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt, die weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Gebietes durch geeignete Maßnahmen / Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt / Rathaus“ vorgesehenen Maßnahmen mit dem beantragten Förderrahmen und der Ausbildung von Prioritäten zügig begonnen werden können. Um das Defizit zwischen benötigtem und bewilligtem Förderrahmen auszugleichen, ist mittelfristig eine Aufstockung des bewilligten Förderrahmens zu beantragen. Ebenso ist die Möglichkeit des Einsatzes von Fördermitteln aus anderen Programmen (z. B. zur energetischen Verbesserung von Gebäuden) sowie steuerliche Vergünstigungen (§ 7h EStG) zur weiteren Finanzierung fortlaufend und im Einzelfall zu prüfen.

Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollte kurzfristig gefasst werden, um die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die Verwendung der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel rechtssicher umsetzen zu können. Im weiteren Verfahren der Sanierung wären dann die Betroffenen auch durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit mittels Einzelgesprächen und Informationsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren weiter zu unterrichten, um die bestehende Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung und bei den Beteiligten weiter zu verbessern.

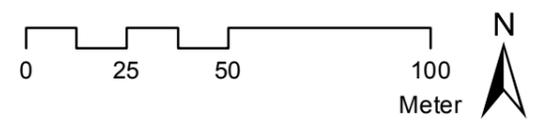
Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan.



**Stadt Heidenheim**  
**Vorbereitende Untersuchungen**  
**"Innenstadt / Rathaus"**

**Plan 9:**  
**Abgrenzungsvorschlag**  
**Sanierungsgebiet**

 Gebietsabgrenzung  
(ca. 7,45 ha)



## 10.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Die Programmaufnahme erfolgte zum 01.01.2020.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist kann somit ein Zeitraum von höchstens 15 Jahren beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 31.12.2035 festgelegt werden.

Sollte die Sanierung zu einem früheren Zeitpunkt beendet sein, wird die Maßnahme frühzeitig abgerechnet.

## 10.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

### Wahl Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Stadt nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Stadt ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Stadt gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

### **„Klassisches“ Verfahren**

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Stadt beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Stadt beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

### „Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Sind die Voraussetzungen für eine Sanierungsdurchführung im „vereinfachten Verfahren“ gegeben, so stehen der Stadt hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Stadt in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Stadt kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;

- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Stadt auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

### **Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren**

Wie oben bereits dargelegt, muss die Stadt die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Instandsetzung und Modernisierung privater und kommunaler Gebäude; unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte und Sicherung der denkmalpflegerischen und ortsbildprägenden Belange
- Umgestaltung der öffentlichen Flächen unter Beachtung der Barrierefreiheit und Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Stärkung und Ausbau der Wegeverbindungen im Gebiet und Stärkung der Anbindung an die umliegenden Quartiere zur Schaffung einer Stadt der kurzen und barrierefreien Wege

- Erhalt und Ausbau der gewachsenen Versorgungsstrukturen und Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel, u. a. durch Aufwertung der Stadtmitte mit ihren zentralen Funktionen und Aktivierung von Leerständen zur Entwicklung untergenutzter Bereiche für Wohnen sowie zeitgemäßer Gewerbeflächen

Es ist somit festzuhalten, dass im Rahmen der Sanierung vor allem Maßnahmen im Bestand und zur Bestandserhaltung durchgeführt werden. Zudem spielt die Neugestaltung des öffentlichen Raumes zur Anpassung an die aktuellen Anforderungen eine gewichtige Rolle. Neben den bereits im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücksflächen können ggf. einzelne Flächen für die Gestaltung des öffentlichen Raumes hinzu erworben werden. Dies ist u.a. von den Ergebnissen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs abhängig. Wenn Abbrüche vorgesehen sind, handelt es sich hierbei um den Abbruch kommunaler Gebäude.

Aus diesem Grund wird keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB – Erwerb zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert).

Die im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich und werden ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung dieser Grundstücke kann somit ausgeschlossen werden.

Zwar wird die längerfristige Entwicklung der Bodenpreise im Untersuchungsgebiet allein schon aufgrund des immer knapper werdenden Angebotes an Grundstücken in zentraler Lage weiter fortschreiten. Gerade darin liegt jedoch insbesondere im privaten Bereich die Chance für eine im Wesentlichen aus eigener Kraft stattfindenden städtebaulichen Weiterentwicklung, insbesondere auf den heute untergenutzten Flächen. Da diese Form der Wertsteigerung jedenfalls nicht als im Sinne von § 154 BauGB „durch die Sanierung bedingt“ anzusehen ist, ist die Anwendung dieser Vorschrift im Hinblick auf die Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur teilweisen Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme ebenfalls ohne Bedeutung.

**Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt / Rathaus“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen.**

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist letztlich danach zu beantworten, ob die zwischen dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht bestehenden Unterschiede für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheidungserheblich sein könnten.

Für die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB spricht allein schon die in dieser Vorschrift enthaltene sanierungsrechtliche Veränderungssperre. Gegenüber der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist sie z. B. zur Vermeidung unerwünschter baulicher Veränderungen (Gestalt / Nutzung) im Sanierungsgebiet besonders praxisrelevant.

Das Sanierungsrecht kennt die verfahrensmäßigen und zeitlichen sowie die entschädigungsrechtlichen Einengungen der Veränderungssperre des § 14 BauGB nicht. Maßstab für die Erteilung der Genehmigung ist allein das örtliche Sanierungskonzept, so dass die sanierungsrechtliche Veränderungssperre auch flexibler als die planungsrechtliche Veränderungssperre ist.

Anlass und Ziel einer sanierungsrechtlichen Veränderungssperre ist darüber hinaus nicht – wie bei § 14 BauGB – die Sicherung eines aufzustellenden Bebauungsplanes, sondern die Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, was eine beabsichtigte und zu sichernde Bauleitplanung (z. B. für Teilgebiete) einschließen kann, aber nicht notwendigerweise voraussetzt.

Wenn die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Grundstücksveräußerungen gemäß § 144 Abs. 2 BauGB hauptsächlich in Verbindung mit der im vereinfachten Verfahren nicht anzuwendenden „Preisprüfung“ des § 153 Abs. 2 BauGB zu sehen ist, so hat sie doch auch ohne die Preisprüfung ihre Bedeutung zur Sicherung der Sanierungsziele im vereinfachten Verfahren.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass Grundstücksveräußerungen auch außerhalb einer Bodenordnung dem Sanierungszweck zuwiderlaufen können, wenn z. B. die mit dem Erwerb eines Grundstückes erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt / Rathaus“ mit der vollen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB erscheint daher sinnvoll.

Auch wenn die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB möglicherweise keine besondere Bedeutung bei der Sanierungsdurchführung erlangen wird, sollte doch vorläufig nicht auf sie verzichtet werden.

Stellt sich im Laufe der Sanierungsdurchführung heraus, dass im Rahmen der Anwendung der §§ 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB „zuviel“ bodenrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bestehen, so bleibt – neben der in § 144 Abs. 3 BauGB geregelten Vorweggenehmigung für bestimmte Genehmigungstatbestände – die Möglichkeit einer Änderung der Sanierungssatzung unberührt.

**Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien wird empfohlen, bei der Entscheidung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB weder vollständig noch teilweise auszuschließen.**

**Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung in dieser Form zu beschließen.**

## Entwurf Sanierungssatzung

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Heidenheim an der Brenz in seiner Sitzung am 15.06.2021 folgende

### **S a t z u n g**

#### **über die förmliche Festlegung**

#### **des „Sanierungsgebietes Innenstadt / Rathaus“ in Heidenheim an der Brenz**

##### **§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 7,45 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Innenstadt / Rathaus“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Innenstadt / Rathaus“ vom April 2021 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

##### **§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

##### **§ 3 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB finden Anwendung.

##### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan

Stadt Heidenheim an der Brenz, den 15.06.2021

Bernhard Ilg, Oberbürgermeister

## 11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal 250,00 €/m<sup>2</sup> nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Nach Rücksprache mit dem Wirtschaftsministerium und dem Regierungspräsidium ist eine Förderung von 40% der öffentlichen Fläche vorgesehen. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

Bei den kommunalen Bau- und Ordnungsmaßnahmen Rathaussanierung, Sanierung Elmar-Doch-Haus und Abbruch Anbau Elmar-Doch-Haus wurden bereits vorliegende Kostenschätzungen als Grundlage zur Berechnung der Ausgaben herangezogen.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Heidenheim an der Brenz wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 23.261.500 €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Heidenheim an der Brenz neben dem 40 %-igen Eigenanteil am Förderrahmen von derzeit 9.304.600 € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden sanierungsbedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

<b>I. Sanierungsbedingte Ausgaben</b>	<b>TEUR</b> – einzeln –	<b>TEUR</b> – gesamt –
<b>1. Vorbereitende Untersuchungen</b>		<b>35,0</b>
<b>2. Weitere Vorbereitung der Sanierung</b>		<b>130,0</b>
Realisierungswettbewerb für die Innenstadt inkl. Bürgerbeteiligung	120,0	
Öffentlichkeitsarbeit	10,0	
<b>3. Grunderwerbe</b>		<b>1.351,0</b>
<b>4. Ordnungsmaßnahmen</b>		<b>5.384,5</b>
Bodenordnung und Vermessung	10,0	
Kommunaler Abbruch Meeboldhaus	180,0	
Kommunaler Abbruch Anbau Elmar-Doch- Haus	200,0 500,0	
Weitere Abbrüche (Hauptstraße, Christian- straße)	2.083,8	
Umgestaltung privater Flächen, die öffentlich gewidmet sind bzw. werden (ca. 8.335 m <sup>2</sup> )	73,5	
Umgestaltung Christianstraße (ca. 294 m <sup>2</sup> , wurde bisher nicht gefördert)	2.337,2	
Umgestaltung öffentlicher Flächen zu 40 % (Christian-, Haupt-, Grabenstraße, Hintere Gasse, diverse Querstraßen; ca. 23.372 m <sup>2</sup> )		
<b>5. Baumaßnahmen</b>		<b>17.312,0</b>
Rathaussanierung	13.500,0	
Sanierung Elmar-Doch-Haus (Denkmal)	3.412,0	
Private Modernisierungen	400,0	
<b>6. Sonstige Maßnahmen</b>		<b>0,0</b>
<b>7. Sanierungsträger</b>		<b>400,0</b>
<b>Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt</b>		<b>24.612,5</b>

<b>II. Sanierungsbedingte Einnahmen</b>	<b>TEUR</b> – einzeln –	<b>TEUR</b> – gesamt –
Grundstückserlöse / Wertansätze		<b>1.351,0</b>
Sonstige Einnahmen		<b>0,0</b>

<b>III. Förderrahmen</b>		
(Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen)		<b>2.833,3</b>

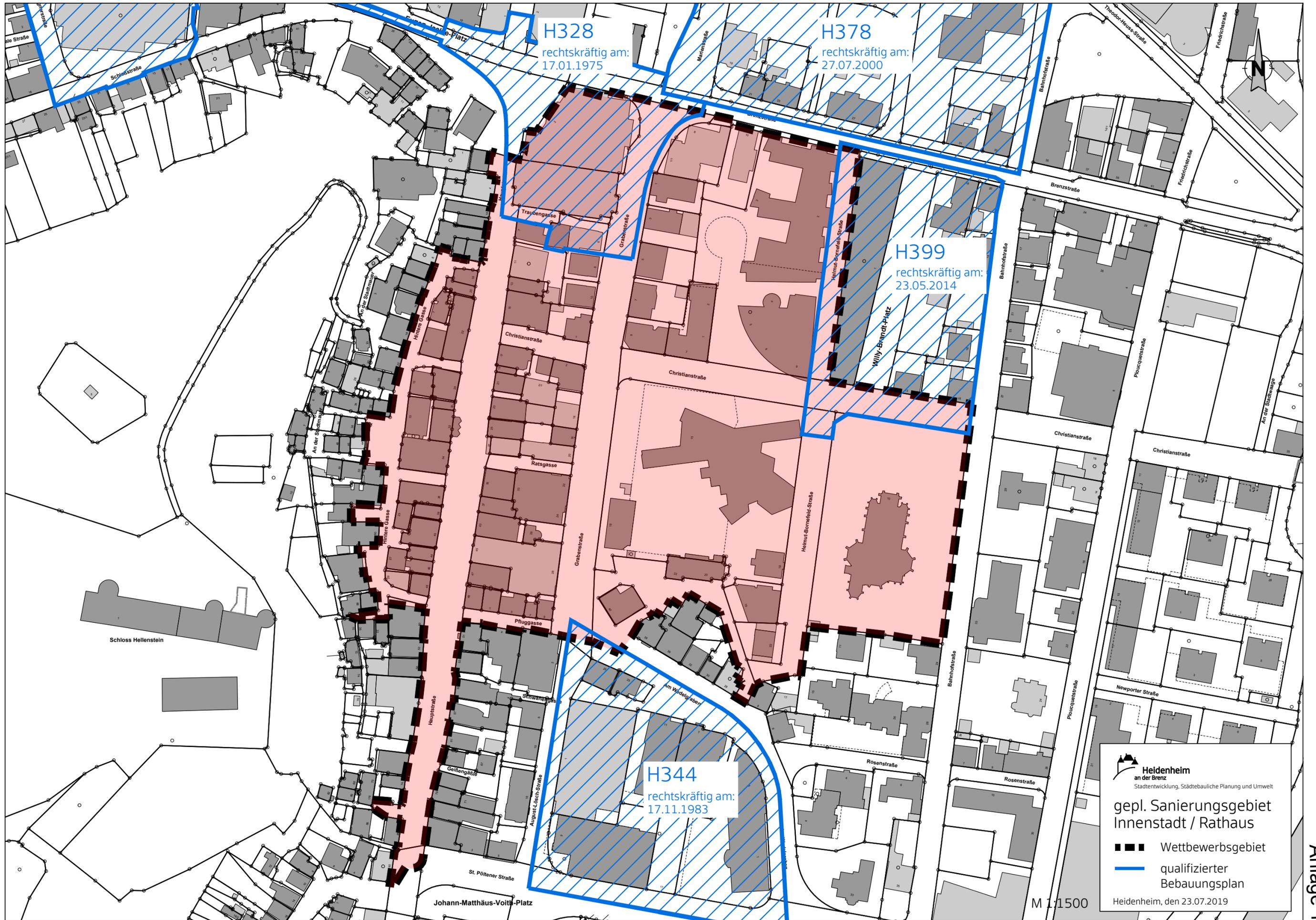
Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau über das Regierungspräsidium zu senden. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

## 12. Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Innenstadt / Rathaus“ vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Heidenheim an der Brenz, insbesondere Zustimmung zum gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.
2. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitraum.
4. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
5. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z. B. Sanierungsbroschüre, u. a.).

## **Anhang Nr. 1: Übersicht Bebauungspläne „Rathausumfeld“**



**H328**  
rechtskräftig am:  
17.01.1975

**H378**  
rechtskräftig am:  
27.07.2000

**H399**  
rechtskräftig am:  
23.05.2014

**H344**  
rechtskräftig am:  
17.11.1983


**Heidenheim  
an der Brenz**  
 Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt  
**gepl. Sanierungsgebiet  
Innenstadt / Rathaus**  
 ■■■ Wettbewerbsgebiet  
 — qualifizierter  
Bebauungsplan  
 Heidenheim, den 23.07.2019

M 1:1500

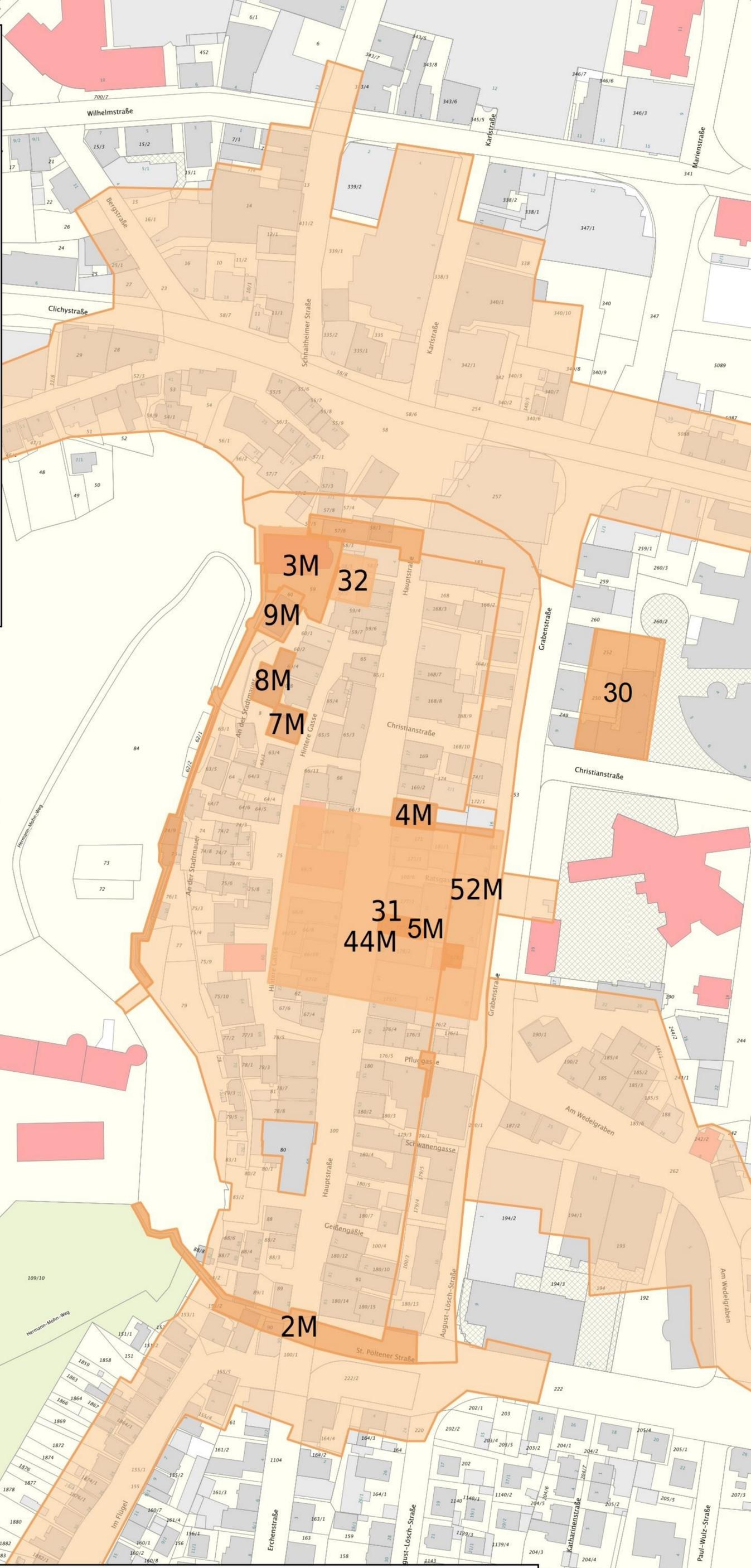
## **Anhang Nr. 2: Kulturdenkmale gemäß DSchG (Arch.: § 2 und Arch. Prüffälle)**

# Heidenheim

## Kulturdenkmale gemäß DSchG

### VU\_HDH2

- Arch.: §2
- Arch.: Prüffall



Datengrundlage:  
 Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg  
 Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)  
 Ausdruckdatum: 30.12.2020

## **Anhang Nr. 3: Zusammenfassung Händlergespräche Wirtschaftsförderung und Tourismus vom 27.08.2020**

### Wirtschaftsförderung und Tourismus

Unser Zeichen	RBE/Az. 790.60
Name	Ruven Becker
Zimmer	132
Telefon	+49 7321 327-1081
Telefax	+49 7321 323-1081
E-Mail	ruven.becker@heidenheim.de
Datum	09.10.2020

### Zusammenfassung Händlergespräche: innenstadtrelevante Infos

Am 27.08.2020 führte die Wirtschaftsförderung Gespräche mit Händlern und Gastronomen der Heidenheimer Innenstadt um ein Stimmungsbild bzgl. der aktuellen Lage einzuholen. Das Hauptaugenmerk lag auf den Betrieben der Fußgängerzone. Aufgrund von eingeschränkten Öffnungszeiten und Ferien konnten nicht alle Betriebe berücksichtigt werden. Weitere Gespräche sollen folgen. Die Unterhaltungen wurden von Ruven Becker geführt.

#### 1)

Die Frequenz in der südlichen Fußgängerzone ist zu gering. Der Marktmittwoch ist nicht mehr der stärkste Tag unter der Woche. Die Frequenz, die der Markt bringt, hat ebenfalls nachgelassen.

#### 2)

Frau XY würde sich wünschen, dass die Stadt mehr für junge Leute macht. Nicht mal Studenten wollen hier bleiben, sondern fahren übers Wochenende lieber nach Hause.

#### 3)

Die Inhaberin bemängelt den Autoverkehr – dieser sei zu hoch für eine Fußgängerzone und dadurch störend. Es werden keine Regeln eingehalten. Die Frequenz in der südlichen Fußgängerzone ist zu schwach. Sie hat das Gefühl, dass die Geschäfte in der südlichen Fußgängerzone oft vernachlässigt werden.

#### 4)

Falschparker in der Hinteren Gasse stören das Bild.

#### 5)

Sie ist dankbar, dass die Stadt in den letzten Wochen und Monaten viel unternommen hat (Auftritte von Musikern, Modenschau Naturtheater, Minigolf, Sandburg etc.)

Frau XY würde sich wünschen, dass weitere Parkplätze in der Nähe der Fußgängerzone entstehen. Das Parken findet sie insgesamt zu teuer.

#### 6)

Hauptsächlich fehlt Publikum in der südlichen Fußgängerzone. Die Familie würde sich mehr Veranstaltungen wünschen, die zur Belebung führen.

Aktionen wie „Summer Sale“ waren gut. Das gute Wetter hat ebenfalls mehr Menschen in die Innenstadt gelockt. Der einzige und letzte Magnetpunkt ist ihrer Meinung nach der C&A. Sie wünschen sich mehr Gastronomie in der südlichen Fußgängerzone.

**7)**

Home Office sieht er kritisch. Dies begünstigt einen weiteren Wegfall der nötigen Laufkundschaft.

**8)**

Sie hat den Eindruck, dass die südliche Hauptstraße immer vergessen wird. Von der Stadt kommt zu wenig. Es müsste mehr Veranstaltungen geben. Diese müssten das Leben weiter nach unten ziehen. Sie findet es schade, dass in den Nebengassen keine Blumentöpfe stehen, sondern nur in der Fußgängerzone. Gerade die Nebengassen hätten ja einen gewissen Charme.

Zudem findet sie die neuen, roten Mülleimer sehr hässlich. Die Stühle seien teilweise so aufgestellt, dass man nicht miteinander kommunizieren könne.

**9)**

Er bemängelt, dass zu viele Autos in der Fußgängerzone wild geparkt werden. Die gelben Säcke am Elmar-Doch-Haus lagen eine Woche zu früh am Sammelpunkt. Nach einem Wochenende hat er viel zu viele Zigarettenstummel vor seinem Laden.

Er lobt die neuen Sitzgelegenheiten – diese seien wertig und werden gut angenommen.

**10)**

Er lobt die Aktionen der Stadt, findet beispielsweise die Sandburg sehr toll.

**11)**

Samstags ist die Stadt gut besucht, der Mittwoch ist nicht mehr so stark wie früher.

Parkende Autos in der Fußgängerzone stören ihn.

**12)**

Ihr Eindruck hat sich seit Corona verstärkt, dass die südliche Hauptstraße abgeschnitten ist. Sie ist jedoch froh, dass die Stadt mit Aktionen „dagegenhält“. Sie lobt beispielsweise die Auftritte der Künstler in der südlichen Fußgängerzone.

**13)**

Er ist dankbar für das Engagement der Stadt: Veranstaltungen, Außengastronomie, Städtebau uvm. Er bemängelt folgende Punkte: Mangelnde Kontrollen in der Fußgängerzone und zu niedrige Strafen für Müllsünder.

**Auffallend waren folgende Punkte, da diese zum Teil häufiger genannt wurden:**

- Die Frequenz in der südlichen Fußgängerzone hat noch weiter abgenommen.
- Der Marktmittwoch ist nicht mehr so stark wie früher.
- Es gibt zu viel Verkehr und Falschparker in der Fußgängerzone.
- Das Home Office nimmt den Betrieben die Laufkundschaft.

Gez.

Ruven Becker

## **Anhang Nr. 4: Ausführliche Rückmeldung Träger öffentlicher Belange**



Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Frau Barbara Fleisch  
Hohenzollemstraße 12-14  
71630 Ludwigsburg

Bearbeiter: Herr Kiewning  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-149  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: 403636

Seite 1/2

Datum  
16.12.2020

**11415 - Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Heidenheim „Innenstadt/Rathaus“  
Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 i. V. m. §§ 4 und 4 a BauGB**

Sehr geehrte Frau Fleisch,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Vodafone BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die Vodafone BW GmbH erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 72 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der Vodafone BW GmbH ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat. Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.

**Vodafone BW GmbH**

Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel  
vodafone.de

Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul  
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 83533, Sitz der Gesellschaft: Köln, USt-ID DE 251 338 951



Insofern weist die Vodafone BW GmbH vorsorglich jede Kostenübernahme für geltend gemachte Baustillstandzeiten sowie andere Schadensersatz- und Erstattungskosten infolge eines erforderlichen Bauzeitfensters für die Umverlegung ihrer TK-Linien zurück.

Unsere **kostenlose** Vodafone BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html> Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.

Zudem teilen wir Ihnen mit, dass sich unsere Leitungen auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befinden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

**Bitte beachten Sie:**

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Zentrale Planung Vodafone



## Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

Diese Kabelschutzanweisung gilt für die Vodafone NRW GmbH, Vodafone Hessen GmbH Co. KG und Vodafone BW GmbH, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

„Telekommunikationslinien (TK-Linien)“ sind unter- oder oberirdisch geführte feste Übertragungswege (Telekommunikationskabelanlagen) einschließlich deren Zubehör wie Schalt-, Verstärker- oder Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Rohre. In einigen Publikationen ist auch der Begriff „Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen)“ gebräuchlich. Dieser Begriff wird auch in dieser Kabelschutzanweisung genutzt.

TK-Anlagen können bei Arbeiten jeder Art, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Kommunikationsdienst des Betreibers erheblich gestört. Beschädigungen von Kommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§316b und 317 StGB strafbar und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig herbeigeführt werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, dem Betreiber zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden:

- (1) Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der **Planauskunft Vodafone:**  
<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>  
oder **Fax: 0900/111 1140** (10 Euro pro Anfrage) die Bestandspläne abzufordern.
- (2) Vorsicht beim Aufgraben! Zuerst die Lage der TK-Anlagen feststellen! Ggf. Suchschachtung!
- (3) Kabel der Betreiber werden nicht nur im öffentlichen Grund, sondern auch im privaten Grund (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 30 cm bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen mit anderen Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenumbauten und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Kunststoffrohre oder Betonformsteine eingezogen, mit Schutzeinrichtungen (z.B. Schutzhauben, Mauersteinen) abgedeckt und durch ein Trassenband gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein.
- (4) Rohre, Formsteine, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen die Aufgrabenden lediglich auf das

Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).

- (5) Telekommunikationskabel, bei denen die Grenzwerte nach DIN VDE 0800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Berührung kommenden Personen nicht auszuschließen.
- (6) Bei einer Beschädigung von Glasfaserkabel ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.
- (7) Bei Erdarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (z.B. Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßseisen) als auch schlagende Werkzeuge (z.B. Krampen) nur so gehandhabt werden, dass Beschädigungen sicher ausgeschlossen sind. Für weiterführende Arbeiten sind nur stumpfe Geräte (z.B. Schaufeln) zu verwenden. Damit Abweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm links und rechts der bezeichneten Kabellage zu beachten.
- (8) Sprengungen in Schutzzonen von TK-Anlagen sind nur mit Wissen der regional zuständigen Service-Mitarbeiter und nach deren Angaben durchzuführen! Eine Beschädigung muss ausgeschlossen werden.
- (9) Müssen TK-Anlagen im Zuge von Arbeiten vorübergehend frei gelegt werden, so sind sie für die Dauer des Freiliegens wirksam vor Beschädigungen zu schützen.
- (10) In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die vorherige Lage und der ursprünglich vorgefundene Zustand der TK-Anlage bestmöglich wiederherzustellen. Verrohrungen, Schutzabdeckungen und Trassenwarnband sind wieder herzustellen. Beim Schließen des Grabens ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers zu verfüllen und zu verdichten. Das Kabel ist auf einer 10 cm hohen, verdichteten, glatten Schicht aus loser, steinfreier Erde aufzubringen. Die neue Schicht über dem Kabel ist zunächst vorsichtig mit einem hölzernen Flachstampfer zu verdichten. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinbau nicht eignet, ist gesiebter Sand zu verwenden.
- (11) Auf freiliegenden oder freigelegten Telekommunikationskabeln ist grundsätzlich nichts abzustellen.
- (12) Bei Erdarbeiten ist die ausführende Firma oder Person verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden, um einer Beschädigung von TK-Anlagen vorzubeugen.
- (13) Die Anwesenheit eines Beauftragten des Betreibers an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden. Der Aufgrabende ist weiterhin voll verantwortlich. Der Beauftragte des Betreibers hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabungen durchführenden Firma.



- (14) Kennzeichnung und Vermarkungseinrichtungen (wie z.B. Kabelmerksteine, -pflöcke, -scheiben oder -pfähle und eingegrabene Elektronik-Marker) sind Bestandteile der TK-Anlagen. Sie sind wichtige Fixpunkte für die Vermessung und für das wieder Auffinden der TK-Anlagen im Störfall. Oberirdische Vermarkungselemente müssen ständig sichtbar und zugänglich gehalten werden.
- (15) Jede unbeabsichtigte Freilegung von TK-Anlagen des Betreibers ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit unbeabsichtigt freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten des Betreibers einzustellen.

### **Besonderheiten Vodafone**

- (1) Beim Vorhandensein von **HDD-Bohrungen** (Spülbohrungen) in den Betreiber-Plänen ist von Ihnen das entsprechende Bohrprotokoll bei der Planauskunft unter Angabe der Anfragenummer und der HDD- Kennung (SBW-Nr.) anzufordern, da Abweichungen von der Regelverlegetiefe vorliegen.
- (2) Die in den Plänen vermerkten Maße, (nicht die zeichnerische Darstellung der Trassen geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Alle Maße sind in Metern vermerkt.
- (3) Zu in den Plänen angegebenen Messpunkten können die Koordinatentabellen bei Unitymedia unter Angabe der Anfragenummer abgerufen werden.

**Meldung von Kabelschäden  
und anderen Vorkommnissen:**

**Vodafone (für NRW, Hessen und BW)**

**Telefon: 0800 888 87 19**

### **Kontaktdaten**

#### **Planauskunft:**

#### **Vodafone NRW GmbH**

Planauskunft NRW, Hessen, BW  
Michael-Schumacher-Str. 1  
50170 Kerpen

**E-Mail: [Planauskunft@unitymedia.de](mailto:Planauskunft@unitymedia.de)**

**Fax: 02273 5947-0782** (10 Euro pro Anfrage)



## Symbolverzeichnis – Trassen

	Kabelschacht mit Nummer
	Abzweigkasten mit Nummer
	Batterieschacht mit Nummer
	Verstärkerpunkt-Gehäuse (VrP-Gehäuse)
	VrP-Gehäuse in einer Litfaßsäule
	VrP-Gehäuse mit Einspeisepunkt
	Muffentrog
	Rohrtrassenende
	Rohrtrassenunterbrechung
	Rohrtrassenunterbrechung mit Montagegrube
	Säule
	Verbindungsstelle
	Fitting/Rohrverbinder
	Rohrtrasse
	Erdkabeltrasse
	Oberirdische Kabeltrasse

	Schutzrohr (DN 100) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Schutzrohr (ON 50) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Anzahl Rohre DN 100 (Länge in Meter). Der Unterstrich gibt die Lage in der Trasse an.
	Anzahl der Rohre DN 40 mit Kennzeichnungsmerkmalen (Länge in Meter).
	Hauseinführung

Länge von A bis B  
Beachte  
Schnittzeichnung  
(HDD-84,5-4XDN125)  
SBW-1311B-001

HDD-Bohrungen mit Informationen über Abschnitt, Länge und Anzahl der Rohre, sowie der Bauwerksnummer der Bohrung  
**SBW-1311B-001** entspricht der Nr. des Bohrprotokoll, bzw. Bohrprofil

Messpunkt mit Koordinatenpunkt-Nr. Koordinatentabelle anfordern

HDD-Bohrung (Spülbohrung)  
Ggf. Bohrprotokoll anfordern



## Symbolverzeichnis – Telekom-Legenden

	Kabelschacht mit einem Deckel		Kupplung
	Kabelkanal aus 2 x 3 Kunststoffrohren DN 100		Abzweiger
	Kabelschacht mit zwei Deckeln		Kreuzung mit Starkstromkabel
	Kabelkanal aus zwei Formsteinen		Kreuzung mit Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoff
	Abzweigkasten (AzK)		Hier befindet sich ein Kabelring
	Zwei Kabel und vier Leerrohre DN 40 in einer Trasse		Totes Kabel
	Zwei Formsteine und Rohr aus Halbschalen		Muffentrog
	Unterbrechungstelle in einer Kabelrohranlage		Kabelmerksteine
	Teilweise abgebrochener Kabelschacht		Verstärkerpunkt
	Rohrende, ab hier liegt das Kabel als Erdkabel		Einspeisepunkt (220V)
	Erdkabel, abgedeckt durch Mauerziegel oder Abdeckplatten		Übergabepunkt
	Erdkabel, abgedeckt durch Mauerziegel oder Abdeckhauben		Verstärkerstelle
	Zwei Kabel mit Trassenband		Empfangsstelle
	Zwei Schutzrohre ab der Strichlinie in Pfeilrichtung 6,5m lang		
	Kennzeichnung der Einmessachse durch eine Strichlinie, auf die Abstandsmaße bezogen sind		
	Hinweis auf Gefährdung durch Einspeisung, der Grenzwert nach VDE 800 wird überschritten		

Abkürzungsverzeichnis - Oberflächenmerkmale	
<b>Ackk</b>	Ackerkante
<b>Betk</b>	Betonkante
<b>Bw</b>	Bahnwärterhaus
<b>Gy</b>	Gully
<b>OT</b>	Ortstafel
<b>Tkst</b>	Tankstelle
<b>VP</b>	Vermessungspunkt
<b>Wgw</b>	Wegweiser
<b>Wgk unreg</b>	unregelmäßige Wegkante
<b>Bdst</b>	Bordstein
<b>Bmr</b>	Baumreihe
<b>Fbk</b>	Fahrbahnkante
<b>Hy</b>	Hydrant
<b>Rwg</b>	Radweg
<b>TP</b>	Trigonometrischer Punkt
<b>Wgrd</b>	Wegrand
<b>unbest Wgk</b>	Unbestimmte Wegkante



## 1 Nutzungsbedingungen des Planauskunft-Systems von Vodafone für die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg

Diese Nutzungsbedingungen gelten für die Vodafone NRW GmbH, Vodafone Hessen GmbH Co. KG und Vodafone BW GmbH, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

Die Planauskunft bietet ein Auskunftssystem für Trasseninformationen im öffentlichen Grund. Übersichtlich können Architekten, Tiefbaufirmen, Planungsbüros, Energielieferanten und öffentliche Träger feststellen, ob bei anstehenden Maßnahmen die Betreiber-Infrastruktur betroffen ist.

Die Betreiber-Planauskunft wird als

1. kostenfreies Internet Angebot (Online-Planauskunft) und
2. kostenpflichtiges Faxabruf Angebot (Mehrwertdienstangebot)

betrieben.

### 1.1 Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand dieser Nutzungsbedingungen ist die Erteilung von Planauskünften mit dem Zweck des Schutzes der Betreiber-Infrastruktur bei jeglichen Hoch- und Tiefbauarbeiten. Die Nutzungsbedingungen gelten auch für alle sonstigen stattfindenden und zukünftigen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Beschädigung oder Störung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien (§ 3 Nr. 26 TKG) und sonstigen Telekommunikationsanlagen (§ 3 Nr. 23 TKG) der Betreiber Einrichtungen führen könnten.

Die Planauskunft ist kein Leitungskataster und erhebt daher keinen Anspruch auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Die Angaben in den Lageplänen dienen den Betreibern ausschließlich zur Dokumentation ihrer Telekommunikationsanlagen.

Der Betreiber übernimmt keine Gewähr für Folgeschäden. Der Verlauf unterirdisch verlegter Kabel oder Telekommunikationsanlagen kann aus verschiedenen Gründen von den Planangaben abweichen. Ein Mitverschulden aus dem abweichenden Verlauf von Leitungen zu den Plänen nach Lage oder Verlegetiefe kann aus den geschilderten Umständen gegenüber dem Betreiber nicht begründet bzw. behauptet und geltend gemacht werden. Aus den genannten Gründen und im Interesse der Versorgungssicherheit sowie der Sorgfaltspflicht des Bauunternehmens für Sa-

chen, Leib und Leben sind Leitungen durch Suchschlitze zu orten und durch Handausschachtung freizulegen.

Der Betreiber weist darauf hin, dass bei allen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Störung oder Beschädigung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien und sonstigen Telekommunikationseinrichtungen führen könnten, die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Anlagen, die anerkannten Regeln der Technik sowie alle weiteren technischen Regelwerke zu beachten sind. Sollte die Leitung dennoch nicht auffindbar sein, so ist der Betreiber zu informieren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Betreiber und der Anfragende<sup>1</sup> sich darüber einig sind, dass mit Anerkennung dieser Nutzungsbedingung keinerlei Haftungserleichterung für den Anfragenden für die ihm obliegenden Pflichten im Rahmen seiner Maßnahme entstehen.

Die Inhalte und Informationen dürfen nur zur Erreichung des vorgenannten Nutzungszwecks Verwendung finden. Eine Weitergabe an Dritte, auch nicht auszugsweise, ist, ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch den Betreiber, strengstens untersagt. Dies schließt ebenfalls das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen, Vertreiben sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte für eigene und fremde Zwecke mit ein d.h. der Anfragende verpflichtet sich, die vom Betreiber bereitgestellten Planunterlagen ausschließlich zur eigenen Verwendung und nur für die entsprechende Maßnahme zu verwenden. Er verpflichtet auch seine Mitarbeiter zur Verschwiegenheit gegenüber den Bestandsinformationen.

Die Auskunft verliert ihre Gültigkeit nach spätestens 4 Wochen. Dann ist die Anfrage zu erneuern. Maßgebend ist das Ausgabedatum.

Der Anfragende verpflichtet sich darüber hinaus, die vom Betreiber bereitgestellten Dokumente, z. B. die Kabelschutzanweisung, als Bestandteil dieser Vereinbarung anzuerkennen.

## 2 Besondere Regelungen für die Online-Planauskunft und das Mehrwertdienstangebot

### 2.1 Online-Planauskunft

- (1) Das für die Online-Planauskunft registrierte Unternehmen hat nach Anerkennung dieser Nutzungsbedingungen per Internet Zugang auf Bestandsdaten der Telekommunikationsanlagen.

<sup>1</sup> Im Sinne besserer Lesbarkeit haben wir uns in dieser Nutzungsvereinbarung für die männliche Sprachform entschieden. Die Ausführungen gelten selbstverständlich in gleichem Maße für die weibliche wie für die männliche Sprachform.



- (2) Der Betreiber übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser angebotene Dienst jederzeit zur Verfügung steht. Der Betreiber weist ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Bestandsdaten hin.
- (3) Die Einrichtung eines Hyperlinks von Webseiten auf eine zum Betreiber Angebot gehörenden Seite ist ohne vorherige, schriftliche Zustimmung untersagt. Dazu gehört auch, insbesondere Inhalte in einem Teilfenster (Frame) einzubinden und/oder darzustellen.
- (4) Der Betreiber schließt für Schäden aus einer unbeberechtigten bzw. unkorrekten Verwendung jegliche Haftung aus.
- (5) Der Anfragende versichert gegenüber Betreiber, dass alle von ihm im Rahmen dieser genutzten Anwendung gemachten Angaben wahrheitsgemäß und richtig sind.
- (6) Der Betreiber behält sich eine dauernde oder vorübergehende Nutzungsverweigerung ohne Angabe von Gründen vor.
- (7) Der Anfragende ist einverstanden mit der Speicherung seiner persönlichen Daten sowie der Mitschriften aller Zugriffe und deren Auswertung im Schadens- bzw. Missbrauchsfall. Er erteilt die Berechtigung, die zur Erfüllung dieser Vereinbarung erhobenen personenbezogenen Daten ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung dieser Vereinbarung auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen zu speichern und zu verarbeiten.

weiligen Straßen- und Wegebausträgern, Versorgungsunternehmen, Telekommunikations- und sonstigen Infrastrukturunternehmen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam werden, so bleiben die anderen Bestimmungen davon unberührt. Diese werden durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksam gewordenen am nächsten kommt, ersetzt.

### **Sitz der Unternehmen:**

**Vodafone BW GmbH**  
Aachener Str. 746-750  
50933 Köln

**Vodafone Hessen GmbH & Co. KG**  
Aachener Str. 746-750  
50933 Köln

**Vodafone NRW GmbH**  
Aachener Str. 746-750  
50933 Köln

**Vodafone Services GmbH**  
Aachener Str. 746-750  
50933 Köln

## **2.2 Mehrwertdienstangebot**

Zugang zur Betreiber-Planauskunft wird darüber hinaus durch einen kostenpflichtigen Faxabrufservice als Mehrwertdienst gewährt. Pro Faxabruf gewährt der Betreiber jeweils eine Planauskunft.

## **2.3 Erreichbarkeit der Planauskunft**

Fax.: 0900 111 11 40 (10 Euro/Anfrage)  
E-Mail (nicht für Plananfragen):  
Planauskunft@unitymedia.de  
Anschrift (nicht für Plananfragen):  
Vodafone NRW GmbH, Planauskunft  
Michael-Schumacher-Str. 1, 50170 Kerpen

## **3 Sonstige Regelungen**

Der Betreiber macht ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Daten über Telekommunikationslinien, -anlagen und sonstigen Infrastrukturen aufmerksam. Diese bestehen bei den je-



## 1 Nutzungsbedingungen des Planauskunft-Systems von Vodafone für die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg

Diese Nutzungsbedingungen gelten für die Vodafone NRW GmbH, Vodafone Hessen GmbH Co. KG und Vodafone BW GmbH, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

Die Planauskunft bietet ein Auskunftssystem für Trasseninformationen im öffentlichen Grund. Übersichtlich können Architekten, Tiefbaufirmen, Planungsbüros, Energielieferanten und öffentliche Träger feststellen, ob bei anstehenden Maßnahmen die Betreiber-Infrastruktur betroffen ist.

Die Betreiber-Planauskunft wird als

1. kostenfreies Internet Angebot (Online-Planauskunft) und
2. kostenpflichtiges Faxabruf Angebot (Mehrwertdienstangebot)

betrieben.

### 1.1 Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand dieser Nutzungsbedingungen ist die Erteilung von Planauskünften mit dem Zweck des Schutzes der Betreiber-Infrastruktur bei jeglichen Hoch- und Tiefbauarbeiten. Die Nutzungsbedingungen gelten auch für alle sonstigen stattfindenden und zukünftigen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Beschädigung oder Störung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien (§ 3 Nr. 26 TKG) und sonstigen Telekommunikationsanlagen (§ 3 Nr. 23 TKG) der Betreiber Einrichtungen führen könnten.

Die Planauskunft ist kein Leitungskataster und erhebt daher keinen Anspruch auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Die Angaben in den Lageplänen dienen den Betreibern ausschließlich zur Dokumentation ihrer Telekommunikationsanlagen.

Der Betreiber übernimmt keine Gewähr für Folgeschäden. Der Verlauf unterirdisch verlegter Kabel oder Telekommunikationsanlagen kann aus verschiedenen Gründen von den Planangaben abweichen. Ein Mitverschulden aus dem abweichenden Verlauf von Leitungen zu den Plänen nach Lage oder Verlegetiefe kann aus den geschilderten Umständen gegenüber dem Betreiber nicht begründet bzw. behauptet und geltend gemacht werden. Aus den genannten Gründen und im Interesse der Versorgungssicherheit sowie der Sorgfaltspflicht des Bauunternehmens für Sa-

chen, Leib und Leben sind Leitungen durch Suchschlitze zu orten und durch Handausschachtung freizulegen.

Der Betreiber weist darauf hin, dass bei allen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Störung oder Beschädigung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien und sonstigen Telekommunikationseinrichtungen führen könnten, die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Anlagen, die anerkannten Regeln der Technik sowie alle weiteren technischen Regelwerke zu beachten sind. Sollte die Leitung dennoch nicht auffindbar sein, so ist der Betreiber zu informieren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Betreiber und der Anfragende<sup>1</sup> sich darüber einig sind, dass mit Anerkennung dieser Nutzungsbedingung keinerlei Haftungserleichterung für den Anfragenden für die ihm obliegenden Pflichten im Rahmen seiner Maßnahme entstehen.

Die Inhalte und Informationen dürfen nur zur Erreichung des vorgenannten Nutzungszwecks Verwendung finden. Eine Weitergabe an Dritte, auch nicht auszugsweise, ist, ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch den Betreiber, strengstens untersagt. Dies schließt ebenfalls das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen, Vertreiben sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte für eigene und fremde Zwecke mit ein d.h. der Anfragende verpflichtet sich, die vom Betreiber bereitgestellten Planunterlagen ausschließlich zur eigenen Verwendung und nur für die entsprechende Maßnahme zu verwenden. Er verpflichtet auch seine Mitarbeiter zur Verschwiegenheit gegenüber den Bestandsinformationen.

Die Auskunft verliert ihre Gültigkeit nach spätestens 4 Wochen. Dann ist die Anfrage zu erneuern. Maßgebend ist das Ausgabedatum.

Der Anfragende verpflichtet sich darüber hinaus, die vom Betreiber bereitgestellten Dokumente, z. B. die Kabelschutzanweisung, als Bestandteil dieser Vereinbarung anzuerkennen.

## 2 Besondere Regelungen für die Online-Planauskunft und das Mehrwertdienstangebot

### 2.1 Online-Planauskunft

- (1) Das für die Online-Planauskunft registrierte Unternehmen hat nach Anerkennung dieser Nutzungsbedingungen per Internet Zugang auf Bestandsdaten der Telekommunikationsanlagen.

1 Im Sinne besserer Lesbarkeit haben wir uns in dieser Nutzungsvereinbarung für die männliche Sprachform entschieden. Die Ausführungen gelten selbstverständlich in gleichem Maße für die weibliche wie für die männliche Sprachform.



- (2) Der Betreiber übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser angebotene Dienst jederzeit zur Verfügung steht. Der Betreiber weist ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Bestandsdaten hin.
- (3) Die Einrichtung eines Hyperlinks von Webseiten auf eine zum Betreiber Angebot gehörenden Seite ist ohne vorherige, schriftliche Zustimmung untersagt. Dazu gehört auch, insbesondere Inhalte in einem Teilfenster (Frame) einzubinden und/oder darzustellen.
- (4) Der Betreiber schließt für Schäden aus einer unberechtigten bzw. unkorrekten Verwendung jegliche Haftung aus.
- (5) Der Anfragende versichert gegenüber Betreiber, dass alle von ihm im Rahmen dieser genutzten Anwendung gemachten Angaben wahrheitsgemäß und richtig sind.
- (6) Der Betreiber behält sich eine dauernde oder vorübergehende Nutzungsverweigerung ohne Angabe von Gründen vor.
- (7) Der Anfragende ist einverstanden mit der Speicherung seiner persönlichen Daten sowie der Mitschriften aller Zugriffe und deren Auswertung im Schadens- bzw. Missbrauchsfall. Er erteilt die Berechtigung, die zur Erfüllung dieser Vereinbarung erhobenen personenbezogenen Daten ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung dieser Vereinbarung auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen zu speichern und zu verarbeiten.

## 2.2 Mehrwertdienstangebot

Zugang zur Betreiber-Planauskunft wird darüber hinaus durch einen kostenpflichtigen Faxabrufservice als Mehrwertdienst gewährt. Pro Faxabruf gewährt der Betreiber jeweils eine Planauskunft.

## 2.3 Erreichbarkeit der Planauskunft

Fax.: 0900 111 11 40 (10 Euro/Anfrage)  
E-Mail (nicht für Plananfragen):  
Planauskunft@unitymedia.de  
Anschrift (nicht für Plananfragen):  
Vodafone NRW GmbH, Planauskunft  
Michael-Schumacher-Str. 1, 50170 Kerpen

## 3 Sonstige Regelungen

Der Betreiber macht ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Daten über Telekommunikationslinien, -anlagen und sonstigen Infrastrukturen aufmerksam. Diese bestehen bei den jeweiligen Straßen- und Wegebausträgern, Versorgungsunternehmen, Telekommunikations- und sonstigen Infrastrukturunternehmen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam werden, so bleiben die anderen Bestimmungen davon unberührt. Diese werden durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksam gewordenen am nächsten kommt, ersetzt.

### Sitz der Unternehmen:

**Vodafone BW GmbH**  
Aachener Str. 746-750  
50933 Köln

**Vodafone Hessen GmbH & Co. KG**  
Aachener Str. 746-750  
50933 Köln

**Vodafone NRW GmbH**  
Aachener Str. 746-750  
50933 Köln

**Vodafone Services GmbH**  
Aachener Str. 746-750  
50933 Köln

## Zielvereinbarung im Rahmen des Mitarbeitergesprächs 2019

### Vorschläge für die Abwicklung des Tiefbaus in der Innenstadt (Sanierungsgebiet)



## Inhaltsverzeichnis

- Beschreibung der Baumaßnahmen	Seite 3
- Grundlagenermittlung	Seite 3
- Bautechnische Fragestellung	Seite 4
- Leitungen der Stadtwerke	Seite 4
- Ausbau für Breitband	Seite 5
- Weitere Leitungsträger	Seite 5
- Schaltschränke	Seite 5
- Fragestellungen, Hinweise an den Wettbewerb	Seite 5
- Bauablauf	Seite 5
- Baustellenmanagement	Seite 5
- Anlage: Baufelderplan	Seite 6

## Beschreibung der Baumaßnahmen

Der zu erneuernde Bereich ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Innenstadt. Der Wettbewerb soll 2021 durchgeführt werden.

Insbesondere geht es um die gestalterische Erneuerung der Hauptstraße, der Hinteren Gasse, der Seitengassen der Hauptstraße, der Grabenstraße, partiell der Straße Am Wedelgraben und dem Rathausvorplatz.

Bei der Neugestaltung der Verkehrsräume darf nicht nur die Straßenoberfläche betrachtet werden sondern es muss geprüft werden, inwieweit die im Straßenkörper vorhandene Infrastruktur erneuert und erweitert werden muss.

Ziel muss es sein: Nach Abschluss der Arbeiten eine den Planungszeitraum überdauernde Infrastruktur samt modern gestalteten Straßenraum zu haben.

Im Zuge der Umgestaltung des Rathausvorplatzes wird es erforderlich die Rathaustiefgarage neu abzudichten. Hier bestehen Zusammenhänge mit dem Umbau des Rathauses.

Vor dem Ausbau der Grabenstraße und der Straße Am Wedelgraben muss der Wedelkanal auf seine Standsicherheit und Dauerhaftigkeit hin aktuell überprüft werden. Die Erneuerung des Wedelbauwerks ist nur bis zur Christianstraße erfolgt.

## Grundlagenermittlung

Voraussetzung jeglicher Planungsprozesse sind Bestandsgrundlagen, die es zu ermitteln gilt.

Folgende Punkte sind zu erfassen:

- Wie sind die Eigentumsverhältnisse im Planungsgebiet?
  - o Wird Privateigentum berührt (z. B. Schwanengasse Zemski)
  - o Ist Grunderwerb erforderlich/möglich
  - o Gibt es Bauten z. B. Keller von Privat, die in Straßenraum ragen
  - o Überkragende Bauwerke
  - o Sondernutzungsrechte
    - Fundamente für z. B. Sonnenschutzschirm
  - o Sondernutzungsrechte Außenbewirtschaftung
- Altlasten
- Gebäudezugänge und Barrierefreiheit

## Bautechnische Fragestellung

### - Straßenbau

- o Festlegen der Bauklasse und Wahl der Oberflächenbefestigung und -struktur
- o Toleranz bei Aufgrabungen (wie verträgt Oberfläche nachträgliche Aufgrabungen)
- o Einbauten Baumquartiere
- o Barrierefreier Ausbau mit taktilen Elementen/Leitsysteme

### - Entwässerung

Ist-Zustand:

In der Hauptstraße und Hintere Gasse verläuft der städtische Abwasserkanal. Die Seitengassen sind über gemeinsame Hausanschlüsse angeschlossen, oft auch zusammen mit Entwässerungseinrichtungen der Stadt.

Soll-Zustand:

Es wird empfohlen nach dem Ausbau eine komplett erneuerte Entwässerungsinfrastruktur zu haben.

Herangehensweise:

- Rechtliche Trennung zwischen städtischen und privaten Entwässerungsanlagen herbeiführen.
- Eigentümer privater Kanäle sollen animiert werden diese zu erneuern.
- Erneuerung der städtischen Entwässerungsinfrastruktur.

Die bisherige Vorgehensweise setzt auf Eigeninitiative der Eigentümer. Es besteht jedoch Gefahr von geringer Resonanz bzw. einer unzureichenden Sanierung.

Deshalb könnte die Stadt die gesamten Kanäle erneuern. Hierzu sind Kosten-Vereinbarungserklärungen eventuell mit Pauschalen auszuarbeiten und abzuschließen. Alternativ wird in jede Gasse ein öffentlicher Kanal verlegt an dem die privaten Zuleitungen anzuschließen sind. Im Vorfeld ist zu klären, ob die privaten Kanäle zu untersuchen sind (von der Stadt).

- Zustand der Kanäle fraglich/Befahren
- laut Satzung ist der Eigentümer kostenpflichtig
- Pauschale für Erneuerung (in LV)
  - ➔ rechtlich noch klären
- Kontrollrecht? Betretungsrecht durch die Stadt
  - ➔ Kosten für Kontrolle

## Leitungen der Stadtwerke

Sämtliche Hauptleitungen für Gas, Wasser und Strom sind zu untersuchen, bei Bedarf zu erneuern, Hausanschlüsse bis ins Gebäude. Zu prüfen ist, ob Fernwärme in die Hauptstraße einzulegen ist.

Straßenbeleuchtung:

Ein Beleuchtungskonzept ist zu entwickeln.

## Ausbau für Breitband

- Erfolgt ein Anschluss der Gebäude?
- Stadt hat kein Recht jedes Haus anzuschließen
- beidseitiges Leerrohr ohne aktive Infrastruktur ist vorzuverlegen (Minimum)
- Vorverlegung von Pipes in jedes Haus ist abzuklären
  - o – stumpf an Gebäude = Festlegung erforderlich
  - o – Hauseinführung = Festlegung erforderlich
- Zusätzliche Leerrohre mit Schächten im Straßenquerschnitt
- Ausführungsplanung erforderlich auf Grundlage eines koordinierten Leitungsplanes

## Weitere Leitungsträger

Einbindung Telekom und andere Telekommunikationsversorger.

## Schaltschränke

- Schaltschränke sind gestalterisch ins Gesamtbild zu integrieren
  - ➔ Standorte sind verträglich zu wählen

Im Wettbewerb sollte das Thema Gestaltung und Standorte von Schaltschränken mit bearbeitet werden.

## Fragestellungen, Hinweise an den Wettbewerb

- Festlegen einer Infrastrukturtrasse für alle Medien/Korridore für Infrastruktur
- Integration für Schaltschränke
- Baumquartiere, Spielgeräte
- Feuerwehrtrasse und Aufstellflächen und Zuwegungen
- Poller
- Mülleimer

## Bauablauf (Fachbereich 7)

Es wird eine Bauzeit von ca. 4 Jahren geschätzt.

- Kanal kommt tiefer -> Folgen Baubeginn im Süden
- Hauptstraße + Hintere Gasse – 6 Abschnitte
- Herausforderung Baustellenlogistik
- Beweissicherungsverfahren (Erschütterungen)
- Notversorgung der Bauabschnitte

## Baustellenmanagement

- Breitband
  - Kontakt Anlieger - Bedarfsermittlung
  - Plan Geodata Kosten 100 % Stadt (Fachbereich 1)
- Baustellenmanagement
  - Koordination und Abwicklung (Fachbereich 7 + Schenk)
- Entschädigung
  - Existenzminimum nach StrG § 15 ist möglich eventuell externen Moderator zuziehen
- Betreuung Einzelhändler
  - Information und Kommunikation (Fachbereich 7 + Schenk)
- Beweissicherungsverfahren

## **Anlage: Baufelderplan**

1. BA: Hauptstraße Süd mit Seitengassen  
(eventuell nur Kanalbau – Straßenbau erst nach Hintere Gasse I + II)
2. BA: Hintere Gasse I + II
3. BA: Hauptstraße Mitte mit Seitengassen
4. BA: Hauptstraße Nord mit Seitengassen
5. BA: Rathausvorplatz (Zusammenhang Fassade Rathaus)
6. BA: Grabenstraße + Am Wedelgraben

→ Der 5. BA oder der 6. BA kann auch unabhängig von der Maßnahme Hauptstraße durchgeführt werden.

Aufgestellt, Fachbereich Bauen, September 2020

Gerhard Horlacher

Landratsamt Heidenheim – 89505 Heidenheim

Stadt Heidenheim  
-Liegenschaften-  
Grabenstr.15  
89522 Heidenheime

**Landratsamt Heidenheim**  
**Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht**  
**Bau und Umwelt, Umweltrecht**

Frau Saur  
Tel. 07321 321-1304  
Fax 07321 321-1320  
e.saur@landkreis-heidenheim.de

Az. 30-  
12.01.2021

Dienstgebäude  
Felsenstraße 36  
89518 Heidenheim  
Haus C, 1.OG, Raum C 129

Montag – Freitag 08:00 – 11:30 Uhr  
Montag 14:00 – 16:00 Uhr  
Donnerstag 14:00 – 17:30 Uhr

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 139 Abs.2 i.V.m. §§ 4 und 4a Baugesetzbuch)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht übermittelt seine fachliche Stellungnahme zu folgendem Vorhaben:

Gemeinde/Stadt Vorhaben	<b>Stadt Heidenheim</b> <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet <input checked="" type="checkbox"/> sonstige Vorhaben Vorbereitende Untersuchung „ <b>Innenstadt/Rathaus</b> “
Fristablauf	14.01.2021
Stellungnahme	<input type="checkbox"/> keine Äußerung <input type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme siehe Seiten 2 bis 6

### **Vorbemerkung**

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben.

**A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

**I. Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht**

(Ansprechpartner: Frau Kneer, Fachbereich 30, Tel.: 07321 321-1313)

Wasserschutz / Bodenschutz

Art der Vorgabe	Schutzbestimmungen für Wasserschutzgebiete
Rechtsgrundlage	Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal (Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe) vom 16.04.2015 (GBl. S. 290)
Möglichkeit der Überwindung	

**II. Wald und Naturschutz**

(Ansprechpartner: Herr Riester, Fachbereich 31, Tel.: 07321 321-1390)

Naturschutz / Artenschutz

Art der Vorgabe	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutzrechtliche Belange
Rechtsgrundlage	§§ 20 - 23 NatSchG, §§ 14, 15, 16, 44 BNatSchG, Vogelschutz- und FFH-Richtlinie
Möglichkeit der Überwindung	§ 67 BNatSchG i. V. mit Art. 12, 13 und 16 FFH-RL und Art. 5-7 und 9 Vogelschutzrichtlinie

**B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

--

**C. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf.**

**Rechtsgrundlage**

Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Nebenbestimmungen und Hinweise, bestehen keine Bedenken.

## **I. Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht**

---

(Ansprechpartner: Frau Kneer, Fachbereich 30, Tel.: 07321 321-1313)

### Gewerbeaufsicht

Die Unterlagen waren für eine fachtechnische Aussage hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht hinreichend konkret.

### Bodenschutz

Ein sachgerechter Umgang mit Boden gem. § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfordert es, dass der Boden nur im trockenen Zustand bearbeitet und mit geeigneten Maschinen mit möglichst geringer Flächenpressung befahren werden darf. Anfallender Erdaushub ist innerhalb des Baugrundstücks wiederzuverwerten. Dabei sind Ober- und Unterboden getrennt auszubauen, fachgerecht zwischenzulagern und getrennt wieder einzubauen. Die Zwischenlagerung von Oberboden ist auf 2 m Höhe begrenzt. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

### Gewässerschutz

#### Wasserversorgung / Grundwasserschutz

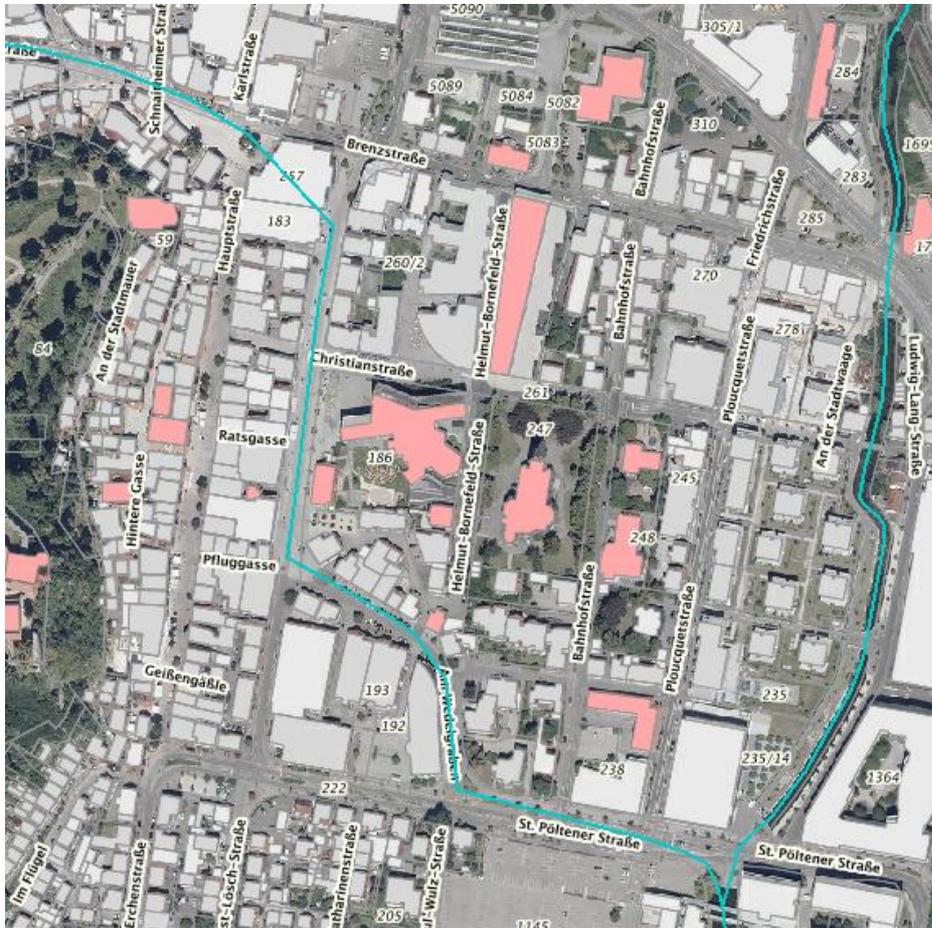
Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (WSZ III) Wasserfassungen im Brenztal. Es gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1.

#### Oberflächengewässer/Hochwasserschutz

Es wird darauf verwiesen, dass im Plangebiet der verdolte Wedelgraben, ein Gewässer II. Ordnung, liegt. Hierfür findet das Wassergesetz von Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013 (WG) und das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes vom 31. Juli 2009 (WHG) Anwendung.

Die Stadt Heidenheim hat im Jahr 2020 eine umfassende Bewertung der Starkregensituation abgeschlossen. Es ist zu prüfen, ob im Plangebiet Maßnahmen zum Starkregenmanagement (SRRM) von Bedeutung sind.

## Innenstadtbereich Heidenheim, verdolter Wedelgraben, Gewässer II. Ordnung



Gewässernetz (AWGN)

### Kommunales Abwasser/Niederschlagswasserbeseitigung

Die Belange sind nicht primär betroffen.

Bei einer grundsätzlichen Veränderung der Wohnbebauungen in Form von Neubauten ist eine getrennte Ableitung der Niederschlagswässer und Schmutzabwässer vorzusehen.

### Abfall

Für das Untersuchungsgebiet sind Eintragungen im Altlastenkataster des Landratsamtes Heidenheim vorhanden (siehe Lageplan).

### AS Hintere Gasse 42-44:

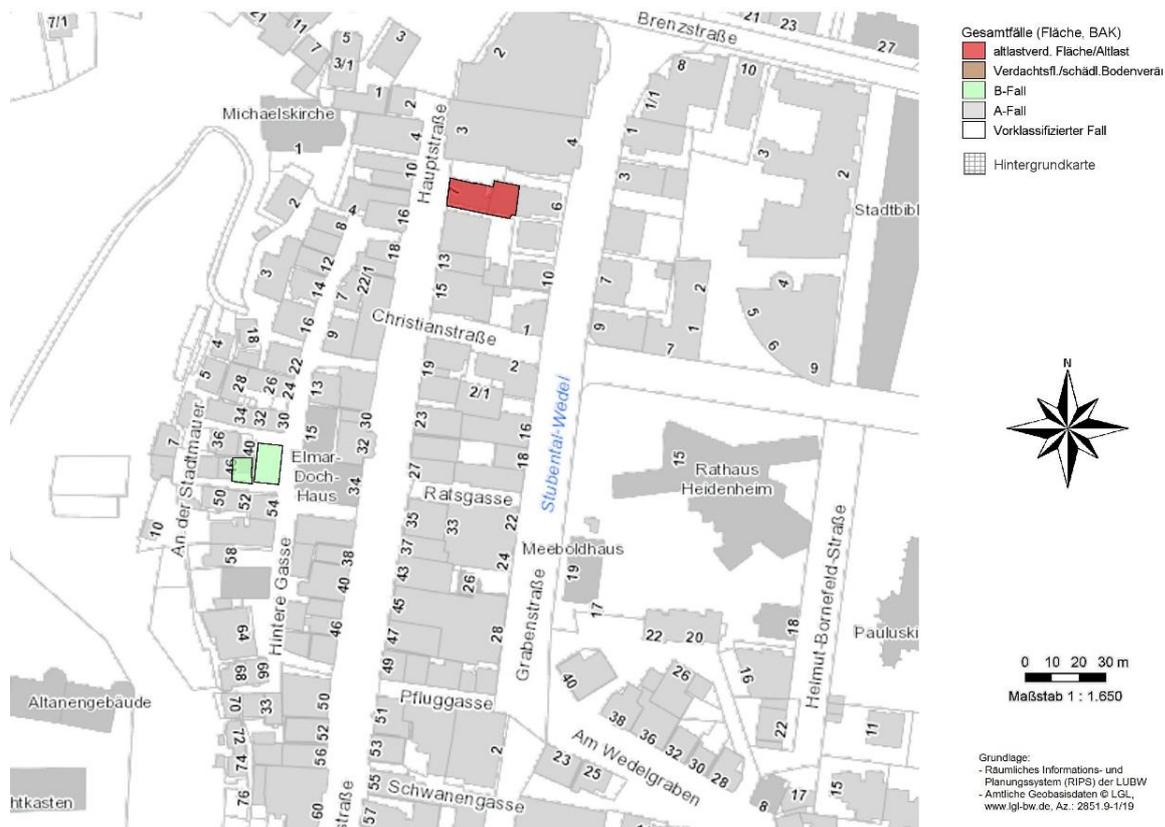
Der Altstandort wurde mit dem Handlungsbedarf Belassen/Entsorgungsrelevanz (B) bewertet. In diesem Fall sind die Erd- und Aushubarbeiten von einer fachkundigen Person zu überwachen.

### AS Hauptstraße 7:

Für diesen Altstandort besteht aufgrund der Vornutzung ein altlastenverdacht mit dem Handlungsbedarf Orientierende Untersuchung (OU). Es wird empfohlen, vor Beginn von

Baumaßnahmen den Standort durch einen Sachverständigen orientierend untersuchen zu lassen. Dem Landratsamt Heidenheim ist ein Ergebnisbericht vorzulegen.

Allgemein ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Heidenheim zu verständigen, sollten bei Erd- oder Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden.



## II. Wald und Naturschutz

(Ansprechpartner: Herr Riester, Fachbereich 31, Tel.: 07321 321-1390)

### Naturschutz

Gegenüber den vorbereitenden Untersuchungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken seitens der unteren Naturschutzbehörde. Bei Bauvorhaben, die den Schlossberg tangieren, ist die untere Naturschutzbehörde zur konkreten Abstimmung hinzuzuziehen. Der Schlossberg ist unmittelbar westlich des abgegrenzten Untersuchungsgebiets als Landschaftsschutzgebiet mit der Kennung 1.35.009 „Schlossberg“ ausgewiesen. Weiter südlich grenzt das flächenhafte Naturdenkmal „Schloßfelsen“ sowie das geschützte Biotop Nr. 273261353633 „Schlossfelsen am Schloss Hellenstein“ an. Eine erhebliche Beeinträchtigung, Beschädigung, Zerstörung oder Beseitigung von Naturdenkmälern oder geschützten Biotopen ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz verboten.

Außerdem besitzt der Osthang des Schlossbergs zahlreiche Stolleneingänge, die Winterquartiere für Fledermäuse beinhalten können und daher artenschutzrechtlich geschützt sind. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz sind auch bei Gebäudeabbrüchen oder –sanierungen, die potentielle Fledermaus- oder Vogelquartiere betreffen können, zu beachten.

Darüber hinaus sollte darauf hingewirkt werden, dass der alte und naturschutzfachlich wertvolle Baumbestand rund um die Pauluskirche erhalten wird.

Mit freundlichen Grüßen

Kneer



**Baden-Württemberg**  
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

**Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH**  
Hohenzollernstraße 12-14  
71630 Ludwigsburg  
Barbara Fleisch  
Per Email

Esslingen 13.01.21  
Name Lucas Bilitsch  
Durchwahl 0711 904-45170  
Aktenzeichen Pl.2532-Bil  
(Bitte bei Antwort angeben)

**Heidenheim (Kreis HDH), Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet  
„Innenstadt/Rathaus“; Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Trä-  
ger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB**

Sehr geehrte Frau Fleisch,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o.g. Sanierungsgebietes in Heidenheim. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über den **historischen Ortskern und enthält Teile der späteren Stadterweiterungsbereiche Heidenheims**. Das Gebiet beinhaltet einige Kulturdenkmale sowie weitere, das Ortsbild prägende und damit erhaltenswerte Gebäude.

Der Bereich innerhalb der ursprünglich vorhandenen Stadtmauer, zwischen Schlossberg im Westen und Brenz im Osten, wird von den drei parallel in Nord-Südrichtung verlaufenden Straßen Hintere Straße (heute Hintere Gasse), Vordere Straße (heute Hauptstraße) und Grabenstraße geprägt. Ursprünglich haben sich dadurch drei langgestreckte Baublöcke gebildet, welche teilweise durch kleinere Gassen und Wegebeziehungen durchbrochen werden. Während die Bebauung beidseitig der Hauptstraße überwiegend geordnet giebelständig zur Straße ist, wird sie in Richtung Hangkante und westlichem Teil der Hinteren Gasse zunehmend heterogen und kleinteilig. Auch die Gebäudehöhen und Gebäudekubaturen spiegeln diese klare Straßenhierarchie von Hauptstraße und Hinterer Gasse wieder. Diese Körnung zwischen den drei Hauptachsen ist trotz starker baulicher Veränderungen entlang der Haupt- und Grabenstraße bis heute gut ablesbar. Die klare Hierarchie der Straßen wird auch an den Gebäudenutzungen und der Architektur entlang derselben deutlich. Die Hauptstraße war schon früh wichtige Durchfahrts- und Marktstraße, was die bis heute teilweise erhaltenen ursprünglich als Gast- und Speisewirtschaften genutzten Gebäude mit Bauzeit bereits in der frühen Neuzeit zeigen. Die zunehmende Umprägung der Hauptstraße in Einkaufsstraße und Flaniermeile im 19. und frühen 20. Jh zeigen einige prachtvolle Wohn- und Geschäftsgebäude um 1900. Im Zuge dieser Umprägung wurden neben großen Teilen der Stadtmauer später auch der kanalisierte Seitenarm der Brenz beseitigt bzw. verdolt.



Rektifizierte historische Flurkarte von 1877.



Überlagerung Urkatasterplan mit heutigem Kataster

In der rektifizierten Urkarte von 1877 wird die Stadtstruktur mit historischem Stadtkern innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer und den drei Vorstadtbereichen deutlich. Ein weiteres Merkmal der Altstadt ist zudem der heute verdolt verlaufende Brenzkanal in der Hauptstraße. Die Überlagerung mit dem heutigen Katasterplan zeigt den guten Erhalt der Stadtstrukturen insbesondere im Bereich zwischen Hauptstraße und Schlossberg. Eine starke Veränderung weist hingegen der ursprünglich als Wiesen und Gartenflächen genutzte Bereich zwischen Grabenstraße und Brenz auf. Dieser Bereich wird heute von den städtebaulichen Dominanten der Pauluskirche und des neuen Rathauses geprägt.



Der westliche Teil des historischen Ortskerns Heidenheims, am Fuße des Schlosses wird geprägt von der kleinparzellierten Struktur im Bereich zwischen Hinterer Gasse und An der Stadtmauer, welcher eine Vielzahl an historischer Bausubstanz aufweist. Hier finden sich neben einigen der ältesten Gebäude Heidenheims auch Reste der mittelalterlichen Stadtbefestigung sowie wichtige öffentliche Gebäude wie Michaelskirche, Pfarrhaus und Amtshaus. In Breite und Länge ist die „Hinterer Gasse“ klar der Hauptstraße untergeordnet. Auch die Bebauung zeigt sich hier kleinteilig mit wechselnd giebel- und traufständiger Bebauung.



Der Blick in die Hauptstraße zeigt die homogene giebelständige Ausrichtung der stattlichen Wohn- und Geschäftsgebäude. Trotz starker moderner Überformungen insbesondere der östlichen Bebauung wird die ursprünglich wichtige Funktion der Hauptstraße als Markt- und Durchgangsstraße bis heute deutlich. Auffällig sind hier einige Gebäuden mit Bauzeit um 1900, welche sich mit ihrer städtisch anmutenden Architektur in die historischen Gebäude der frühen Neuzeit eingliedern. Städtebauliche Dominante innerhalb dieses klar gegliederten Straßenraums bildet zudem das 1845-46 in Naturstein errichtete Rathaus.



Der klaren Straßenhierarchie von Hauptstraße und Hinterer Gasse ordnen sich die kleinen Stichstraßen und Verbindungsgassen zwischen Hinterer Gasse, Haupt- und Grabenstraße unter. Diese stellen bewusst Sichtbeziehungen zu den vertikalen dominanten von Schloss und Pauluskirche her. In typischer Weise des Städtebaus vor und um 1900 wurden die Ecken hier durch Eckerker und Auskragungen bewusst akzentuiert.

Die untenstehende Tabelle enthält die bisher erfassten Bau- und Kunstdenkmale (§§ 2 und 28 DSchG). Weitere erhaltenswerte historische Gebäude sind weiter unten in einer zweiten Tabelle aufgeführt. Im denkmalpflegerischen Wertepplan sind die Objekte entsprechend gekennzeichnet.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die folgenden **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege**:



**An der Stadtmauer 1, Michaelskirche: § 28 DSchG**

Evangelische Pfarrkirche (Michaelskirche), im Kern um 1490-92, nördlicher, winkelförmiger Anbau 1621; Westturm 1668; nochmalige Erweiterung 1767; Vergrößerung Chor, 1777;

Die am nordwestlichen Rand der Altstadt, am Fuß der Burg Hehlenstein gelegene Michaelskirche, bis 1898 Stadtpfarrkirche, geht auf einen mittelalterlichen Vorgängerbau St. Nikolaus zurück. Der Sakralbau ist mit seinen Erweiterungen in der Renaissance durch den prominenten Baumeister H. Schickardt und des 18. Jahrhunderts das zentrale, im Umfang immer wieder erweiterte stadtbildprägende Zeugnis der Kirchengeschichte in Heidenheim.



**An der Stadtmauer 2: § 28 DSchG**

Pfarrhaus, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Walmdach auf hohem massivem Sockel am Hang, über älterem tonnengewölbtem Keller, 1771.

Das direkt neben der Kirche am nordwestlichen Stadtrand gelegene Pfarrhaus folgt weitgehend den Formvorstellungen eines barocken Wohn- bzw. Amtsgebäudes. Kennzeichnend ist u.a. das mächtige Walmdach, die regelmäßige Fensteraufteilung in den Obergeschossen sowie die innere, in weiten Teilen überlieferte Grundrissstruktur und Raumabfolge.



**An der Stadtmauer 3: § 28 DSchG**

Oberamtsgebäude, dreigeschossiger verputzter Massivbau mit Satteldach, mit Ausstattung im Inneren, 1. Hälfte des 16. Jahrhunderts; nördlich zweigeschossiger Anbau, massiv und verputzt, mit Walmdach, 18. Jahrhundert.

Das archaischen Quellen zufolge unter Herzog Ulrich anstelle des herrschaftlichen Marstalls erbaute Gebäude war seit 1609 Amtswohnung des Untervogts, später diente es bis 1845 als Oberamtei. Es ist ein charakteristisches Dokument eines öffentlichen Verwaltungsgebäudes der frühen Neuzeit im Stadtkern von Heidenheim.



**An der Stadtmauer 6:**

**§ 2 DSchG**

Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Satteldach, massives Sockelgeschoss am Hang, rückseitig Stadtmauer, giebelseitig Vorstoß, Kielbogenportal, Ende 16. Jahrhundert (OG und Dach 1988/89 erneuert).

In diesem Haus am Rande des Stadtkerns, einem typischen schlichten Fachwerkgebäude des 16. Jahrhunderts, wurde am 28. April 1803 Johann Matthäus Voith, Wegbereiter der später weltberühmten Maschinenbaufabrik, geboren. Über den hauskundlichen Aspekt ist diesem anschaulich überlieferten Handwerkerhaus als Geburts- und Wirkungsort des bedeutenden Heidenheimer "Mechanikus" Voith ein wichtiger Erinnerungswert beizumessen.



**An der Stadtmauer 7:**

**§ 2 DSchG**

Wohnhaus, dreigeschossiger verputzter Bau mit Satteldach, am Hang erbaut, Teile der Stadtbefestigung einbeziehend, traufseitiger Vorstoß, ältere tonnengewölbte Keller, 1794.

Das 1794 anstelle eines Vorgängerbaus durch den Schuhmacher Christian Sapper an die Stadtmauer angebaute Kleinhandwerkerhaus besitzt neben seiner hauskundlichen und typologischen Bedeutung auch einen wichtigen stadtbau-, stadt- und sozialgeschichtlichen Quellenwert. Das schmale, zimmerbreite Haus, steht exemplarisch für die historische Bebauung "auf der Halden" (zwischen Hinterer Gasse und Stadtmauer), die sich vorwiegend aus Kleinhandwerker- und Tagelöhnerhäusern zusammensetzte.



**Brenzstraße 10:**

**§ 2 DSchG**

Ehemalige Brauereigaststätte; 1863 als Wohnbau erstellt, bereits 1878 in Besitz eines Speisewirts; 1884 von der benachbarten "Aktienbrauerei" erworben und erweitert; 1889 übernimmt Georg Neff mit der Brauerei auch die Gaststätte; 1899 Saaleinbau OG. Das Gasthausgebäude besitzt Erinnerungswert an die ehemals renommierte Heidenheimer Brauerei Neff. Äußeres Erkennungszeichen: der Wirtshausausleger mit Namenszug, Brauereizeichen und Zeiglstern. Daneben überzeugt der Bau insbesondere durch den exemplarischen Charakter für das Gasthauswesen um 1900.



**Christianstraße 10, Pauluskirche:**

**§ 2 DSchG**

Sog. Pauluskirche, dreischiffiger durch Werksteine gegliederter Backsteinbau, Chor mit flacher Apsis, 1895-98 nach Plänen des Stuttgarter Architekten und Hofbaudirektors Felix von Berner als neue evangelische Stadtpfarrkirche erbaut.

Zwischen Altstadt und den an der Brenz situierten Fabrikanlagen erstellt, markiert der stattliche Kirchenbau den Mittelpunkt des im 19. Jh. erheblich erweiterten Stadtgebietes. Neben der stadt- und stadtbaugeschichtlichen Bedeutung besitzt die Kirche exemplarischen Charakter für den evangelischen Kirchenbau des Späthistorismus.



**Hauptstraße 7:**

**§ 2 DSchG**

Wohnhaus, dreigeschossig mit Halbwalmdach, verputzt, asymmetrisch angeordneter Erker mit Turmdachabschluss, Fassadengliederung mittels Putzstrukturierung und Verwendung klassischer Zierformen mit Einflüssen des Jugendstils, 1908 anstelle eines durch Brand zerstörten Vorgängerbaus errichtet.

Neben seiner stadtbau- und sozialgeschichtlichen Bedeutung besitzt das Gebäude exemplarischen Wert für die süddeutsche Wohnhausarchitektur des frühen 20. Jh. Weiter veranschaulicht es durch seine im Inneren erhaltene Grundrisstruktur und Ausstattung eindrucksvoll damals zeitgemäße bürgerliche Wohnformen.



**Hauptstraße 13, 15:**

**§ 2 DSchG**

Wohn- und Geschäftsgebäude, langgestreckter dreigeschossiger Bau mit Satteldach, verputzt, symmetrische Fenstergliederung, bestehend aus giebelständigem Bürgerhaus mit Vorkragungen (ehemals wohl in Besitz des Löwenwirts), mitte des 16. Jh. sowie dem 1829 in südlicher Verlängerung angebauten, traufständigen Gebäudeteil.

Das Gebäude besitzt neben seiner stadtbau- und stadtgeschichtlichen Bedeutung insbesondere hauskundlichen und konstruktionsgeschichtlichen Quellenwert. Hinweise zur Datierung des älteren Hausteils gibt das rußgeschwärzte Dachwerk mit liegendem Stuhl, überblatteten Streben sowie überkämmt Kehlbalcken.



**Hauptstraße 22:**

**§ 2 DSchG**

Wohn- und Geschäftsgebäude, ehem. Gasthaus Zur Krone, dreigeschossig mit Walmdach und traufseitigem Zwerchgiebel, giebelseitige Vorkragungen, horizontale Fassadengliederung durch Geschossesims und symmetrische Fenstergliederung, 15./16. Jh., 1718 nach Süden erweitert, 1749-1805 Posthalterei der Fürsten Thurn und Taxis, im 19. Jh. auch Zunftherberge der Schäfer. An der Erhaltung der ehemaligen Schildwirtschaft, die im Laufe ihrer Geschichte prominente Persönlichkeiten beherbergte, liegt wegen ihres exemplarischen und dokumentarischen Wertes sowie wegen des Alterswertes ein öffentliches Interesse.



**Hauptstraße 28:**

**§ 28 DSchG**

Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossig mit Satteldach und südlichem Halbwalm sowie Zwerchhaus mit Vorkragungen, verputzt, westlich angrenzend kleines eingeschossiges Querhaus, 15. Jh.

An der Erhaltung des gut überlieferten Gebäudes mit spätmittelalterlichem, rußgeschwärztem Dachstuhl samt Radialsparren und Eulenloch am südlichen Halbwalm sowie überblatteten Holzverbindungen liegt insbesondere aufgrund der hohen konstruktionsgeschichtlichen und heimatgeschichtlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse.



**Hauptstraße 34:**

**§ 2 DSchG**

Verwaltungsgebäude, ehem. Rathaus, Massivbau aus Jurastein, dreigeschossig mit breit gelagertem, leicht vorstehendem Satteldach, symmetrische Gliederung mit Mittelrisalit, sorgfältig gearbeitete Eckfassungen und Fenstergewände, im EG drei regelmäßig angeordnete Rundbogenöffnungen, Kniestock mit Rundfenster, 1845-46.

Das Gebäude bildet durch seine zentrale Lage, seine Proportionen und seine Gestaltung den baulichen Mittelpunkt der historischen Stadtanlage. Das Stadtwappen und der weithin sichtbare Dachreiter (ehem. Sturmglocke) dokumentieren die besondere Funktion des in historistischer Formensprache errichteten Baus.



**Hauptstraße 38:**

**§ 2 DSchG**

Wohn- und Geschäftsgebäude, schmaler viergeschossiger Massivbau mit steilem Walmdach, flach vortretende segmentbogenartige Erker, breit gelagertes Dachhaus mit Fledermausgaube, 1912.

Das anschaulich überlieferte giebelständige Gebäude umfaßt im Sinne des damals zeitgemäßen städtischen Wohnhaustypus im EG Läden und darüberliegende abgeschlossene Wohnungen mit vom Historismus losgelöster Formensprache.



**Hauptstraße 40:**

**§ 2 DSchG**

Wohn- und Geschäftsgebäude, stattlicher, giebelständiger Bau mit Satteldach, verputzt, giebelseitige Vorkragungen mit sichtbar verputzten Balkenköpfen, wohl um 1600.

Das ehemalige Handwerkerhaus überzeugt durch die anschauliche Überlieferung des im Innern ablesbaren, straßenseitigen Sichtfachwerkgiebels mit den für die anzunehmende Bauzeit charakteristischen, durchlaufenden Brust- und Kopfriegen sowie dreiviertelhohen, gebogenen Fußstreben.



**Hauptstraße 48:**

**§ 2 DSchG**

Wohn- und Geschäftsgebäude, zweigeschossig verputzt mit südlichem Krüppel- und nördlichem Halbwalmdach, trauf- und giebelseitige Vorkragungen mit sichtbar profilierten Knaggen, im Kern wohl 15. Jh.

Die ehem. Stadtschreiberei ist durch ihre Funktion und Zeitstellung von hohem Stellenwert für die Bau- und Stadtgeschichte; sie ist Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen; seine Erhaltung liegt wegen seines hohen dokumentarischen und exemplarischen Wertes sowie wegen seines Alters- und des damit verbundenen regionalen Seltenheitswertes im öffentlichen Interesse.



**Hintere Gasse 8:**

**§ 2 DSchG**

Wohn- und Geschäftsgebäude, zweigeschossig mit Satteldach, verputztes Fachwerk über massivem Sockel, giebelseitige Vorkragungen und Knaggen, wohl frühes 17. Jh.

Das ehemalige Meßnerhaus besitzt neben seiner stadt- und stadtbaugeschichtlichen Bedeutung vorwiegend typologischen und hauskundlichen Quellenwert.



**Hintere Gasse 10:**

**§ 2 DSchG**

Wohn- und Geschäftsgebäude, dreigeschossig mit steilem Satteldach, verputztes Fachwerk über massivem Erd- und Obergeschoss, giebelständige Geschossvorkragungen mit regelmäßig angeordneten Balkenköpfen, Ladeluken im DG ablesbar, um 1600.

Das markante Gebäude, das neben seiner Bedeutung für die Hausforschung aufgrund seiner Hausgeschichte auch als wichtige stadt- bzw. stadtbaugeschichtliche Quelle anzusehen ist, ist Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen; seine Erhaltung liegt insbesondere wegen des exemplarischen und dokumentarischen Wertes im öffentlichen Interesse.



**Hintere Gasse 16:**

**§ 2 DSchG**

Diakonathaus, heute Wohn- und Geschäftsgebäude, dreigeschossig mit Satteldach, verputzter Massivbau, in markanter Ecklage zum Schloßaufgang, erbaut wohl 16. Jh., 1711 Umnutzung zum Getreidespeicher, später Gefängnis des Oberamtsgerichts. Das durch seine Proportion und Bauweise markante Haus, das neben seiner typologischen und konstruktionsgeschichtlichen Bedeutung eine wichtige stadt- und stadtbaugeschichtliche Quelle ist, ist Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen. Seine Erhaltung liegt wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse.



**Hintere Gasse 22:**

**§ 2 DSchG**

Wohn- und Geschäftsgebäude, zweigeschossig mit steilem Satteldach, verputztes Fachwerk über massivem Erdgeschoss bzw. Obergeschoss, giebelseitige Vorkragungen, markant Ecklage zum Schloßaufgang, um 1600 und älter,

Das für die Heidenheimer Stadt- und Stadtbaugeschichte wichtige Gebäude, das auch wichtigen Quellenwert für Konstruktionsgeschichte und Hausforschung besitzt, ist Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen; seine Erhaltung liegt wegen seines exemplarischen und dokumentarischen Wertes im öffentlichen Interesse.



**Hintere Gasse 32:**

**§ 2 DSchG**

Wohngebäude, zweigeschossiger Bau mit Satteldach, Fachwerk über massivem Sockel, verputzt, giebelseitige Vorkragungen mit Ladeluke, Stube ablesbar, traufständig zur Straße, wohl erste Hälfte 18. Jh.

Das Gebäude, das neben seiner typologischen Bedeutung auch exemplarisch die von kleinen Handwerkerhäusern geprägte historische Bebauung zwischen Hinterer Gasse und Schloßberg belegt, ist Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen Gründen; seine Erhaltung liegt insbesondere wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes für die Hausforschung, Stadt- und Stadtbaugeschichte im öffentlichen Interesse.



**Hintere Gasse 60:**

**§ 2 DSchG**

Stadtschreiberei, zweigeschossig, Fachwerkbau über massivem Erdgeschoss, Fachwerk mit Vorkragungen und regelmäßigen angelegten Balkenköpfen, symmetrische Fassadengliederung mit ausgemalten Gefachen, barockes zweiflügliges Eingangsportale mit profilierten Holzgewänden und Oberlicht, (i) 1688, 1821 Sitz des Oberamtsgerichts, 1839 Schulgebäude, 1875 städtisches Eichamt.

Das Amtshaus, das durch seine Proportionen und Dimensionen innerhalb der Altstadtbebauung dominiert, besitzt insbesondere baugeschichtlichen, typologischen und hohen stadthistorischen Quellenwert. Trotz jüngeren Veränderungen ist in weiten Teilen die für die Bauzeit typische auf Sicht angelegte Fachwerkkonstruktion überliefert.



**Hintere Gasse 66:**

**§ 2 DSchG**

Wohn- und Geschäftsgebäude, zweigeschossig, Fachwerk über massivem Erdgeschoss, giebelseitige Überstände mit symmetrischen Balkenköpfen, Stube ablesbar, im Dachgeschoss mit Ladeluke, wohl im 16. Jh. erstellt.

Der über massivem Erdgeschoß aufgeführte Fachwerkbau zählt zu dem älteren überlieferten Bestand der Altstadt Heidenheims. Neben dieser stadt- und stadtbaugeschichtlichen Bedeutung besitzt das Gebäude insbesondere hauskundlichen Quellenwert.



**Stadtbefestigung, An der Stadtmauer 6, 7, 8, Eugen-Jaekle-Platz 1, Grabenstraße 26, Hauptstraße 4, 6:**

**§ 2 DSchG**

Stadtbefestigung, bestehend aus: Stadtmauer, insbesondere entlang der westlichen Altstadtgrenze im Übergang zum Schloßberg, z.T. in auch Gebäuden erhalten, frühes 15. Jahrhundert; sogenannter Schandturm (späteres Gefängnis; An der Stadtmauer 8), im Sockelbereich erhalten, 1975-77 aufgestockt; sogenannter Bürgerturm (Grabenstraße 26), halbrunder Schalenturm in Bruchsteinmauerwerk, um 1400 in die bereits in der 1. Hälfte des 13. Jahrhunderts fertiggestellte östliche Stadtmauer eingefügt, Fachwerkaufsatz, 18. Jahrhundert, 1980-82 rekonstruiert.

Die überlieferten Bestandteile der bis zu Beginn des 15. Jahrhunderts fertiggestellten mittelalterlichen Stadtbefestigung erinnern als bauliches Dokument an das Stadtrecht der im Schutz der Burg Hellenstein entstandenen Siedlung, die urkundlich erstmals 1335 als Stadt genannt wird.

Die folgenden **erhaltenswerten Gebäude** sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Heidenheim. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architekturen sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Heidenheim. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.



**Eugen-Jaeckle-Platz 1:**

Wohn- und Geschäftsgebäude, Satteldach, dreigeschossig mit Sichtfachwerk über massivem Sockel, wohl 19. Jh., saniert 1984 – 87.

Das ursprünglich als Ökonomie genutzte Gebäude ist ein Hinweis auf die historische Gebäudenutzung innerhalb des verdichteten Ortskerns.



**Grabenstraße 15:**

Rathaus, neungeschossig, vierflügliger Sichtbetonbau, horizontale Fassadengliederung durch Bandfenster, 1970 -72.

Aufgrund seiner städtebaulich markanten Lage zwischen historischer Altstadt und Pauluskirche sowie als beispielhafter Vertreter des Brutalismus erhaltenswert.



**Hauptstraße 2:**

Wohn- und Geschäftsgebäude, dreigeschossig mit Mansarddach, verputzt, giebel- und traufseitiger Erker, (i) 1908.

Das Gebäude ist ein anschauliches Beispiel für ein innerstädtisches Wohn- und Geschäftsgebäude mit gestalterischem Anspruch zu Beginn des 20. Jahrhunderts.



**Hauptstraße 17:**

Wohn- und Geschäftsgebäude, dreigeschossig mit Satteldach, verputzt, gestalteter Eckerker mit Wappen und Inschrift, (i) 1904, im Kern wohl älter.

Der Bau mit eckbetonendem Erker ist ein zeittypisches Beispiel des Haus- und Städtebaus im frühen 20. Jh.



**Hauptstraße 21:**

Wohn- und Geschäftsgebäude, dreigeschossig mit Satteldach und Schweifgiebel, verputzt, Eckerker, gestufte Fenstergewände und ornamentierte Brüstungsfelder, (i) 1904

Das Gebäude mit seiner aufwendig gestalteten Fassade ist ein Hinweis auf das bürgerliche Bauen um 1900 entlang der Heidenheimer Hauptstraße.



**Hauptstraße 25:**

Wohn- und Geschäftsgebäude dreigeschossig mit Satteldach, giebelständig zur Straße, verputzt, horizontale Fassadengliederung mit Fensterbekrönung, kleine Rundfenster im Giebel, 19. Jh.

Der Bau ist ein Beispiel eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit typischen Gestaltungselementen des 19. bzw. 20 Jh.



**Hauptstraße 36:**

Wohn- und Geschäftsgebäude, dreigeschossig mit Mansarddach und geschwungenem Halbwalmdach sowie Klebdach, verputzt, asymmetrische Fassadengliederung mit zweigeschossigem runden Eckerker, traufseitig Fledermausgaube, frühes 20. Jh.

Das Gebäude ist mit seiner Formensprache, insbesondere des auf die Ecksituation zum alten Rathaus reagierenden Erkers, ein typisches Beispiel der Architektur und des Städtebaus um 1900.



**Hauptstraße 44/46:**

Wohn- und Geschäftsgebäude, dreigeschossig mit Satteldach, verputzt, giebelseitige Vorkragungen mit sichtbaren Balkenköpfen, zweigeschossiger Eckerker, im Kern wohl 17/18 Jh., im 20. Jh. überformt.

Der Bau zeigt mit seinem später angefügten Erker und dem ausgebauten Satteldach auf anschauliche Weise, wie die Gebäude entlang der Hauptstraße im 19. und 20. Jh. an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst wurden und ist daher erhaltenswert.



**Hauptstraße 49:**

Wohn- und Geschäftsgebäude, dreigeschossig mit leicht überstehendem Satteldach, über niedrigem Sandsteinsockel, verputzt, durch Gurtbandgesims abgesetztes Erdgeschoss, symmetrisch gegliederte Fassade mit Putz- und Stuckornamentik, Glatte Putzbänder und Eckfassungen, Fassade vertikal strukturiert, 1843/44.

Trotz Verlustes der Denkmaleigenschaft aufgrund von Umbauten anschauliches Beispiel bürgerlicher Architektur im 19. Jh.



**Hintere Gasse 18:**

Wohn- und Geschäftsgebäude, dreigeschossig mit Satteldach, verputzt, symmetrische gegliederte Fassade, profilierte Fenstergewände, traufseitig im OG und giebelseitig gestufte Fensterverdachung, 19 Jh.

Das Gebäude ist ein Beispiel eines anspruchsvollen Wohn- und Geschäftshauses der zweiten Hälfte des 19. Jh. innerhalb des historischen Stadtkerns.



**Hintere Gasse 24:**

Wohn- und Geschäftsgebäude, zweigeschossig mit Satteldach, verputztes Fachwerk über massivem Erdgeschoss, giebel- und traufseitige Vorkragung sichtbar, wohl 17./18. Jh.

Das Wohnhaus ist in seinem heutigen Zustand raumbildender Bestandteil der fast geschlossenen historischen Randbebauung an der Westseite der Hintere Gasse. Das Fachwerkhaus steht repräsentativ für die Stadtbaugeschichte und ist darüber hinaus Teil des charakteristischen Hausbestandes der Heidenheimer Altstadt.



**Hintere Gasse 29:**

Wohn- und Gastronomiegebäude, zweigeschossig mit abgewalmten Satteldach, Sichtfachwerk über massivem Sockel, dreigeschossiges Zwerchhaus mit vorkragendem Dachgeschoss, mit Balkon und Gaube modern überformt, im Kern wohl 18./19. Jh.

Das Gebäude ist durch seine markante städtebaulichen Lage am Übergang von der Hauptstraße in die Hintere Gasse und als Zeugnis des Umgangs mit historischer Bausubstanz in den 80er Jahren erhaltenswert.



**Hintere Gasse 40:**

Wohnhaus, zweigeschossig mit Satteldach, Sichtfachwerk über massivem Natursteinsockel, Zugang über Freitreppe, wohl 18./19. Jh.

Das kleine Tagelöhnergebäude An der Hinteren Gasse ist ein wichtiger Hinweis auf die Sozialtopographie und das schlichte Wohnen der weniger wohlhabenden sozialen Schichten in der Stadt im 18. und 19. Jh.



**Hintere Gasse 44:**

Wohnhaus, zweigeschossig mit Satteldach, Sichtfachwerk über massivem Natursteinsockel, Eckquaderung aus Werksteinen, wohl 18./19. Jh.

Der in der historischen Flurkarte Heidenheims als Ökonomiegebäude kartierte Bau, ist ein wichtiger Hinweis auf die Bau- und Nutzungsgeschichte innerhalb des stark verdichteten historischen Stadtkerns im 18. und 19. Jh.



**Hintere Gasse 54:**

Wohn- und Geschäftsgebäude, dreigeschossig mit Satteldach und Schleppegaupe, Sichtfachwerk über massivem Sockel, traufseitig symmetrische Fenstergliederung, gestufte Fenstergewände, wohl 19. Jh.

Das ursprünglich wohl verputzte Fachwerkgebäude ist mit seiner traufseitig zur Straße gerichteten Stellung ein typisches Beispiel für das Bauen innerhalb des historischen Ortskerns im 19. Jh. und aufgrund seiner Wirkung für das Straßenbild erhaltenswert.



**Hintere Gasse 56:**

Wohn- und Gasthaus, dreigeschossig mit Satteldach, verputzt, Giebel mit Sichtfachwerk, horizontale Fassadengliederung, schmiedeeiserner Ausleger mit goldenem Lamm, wohl 19. Jh.

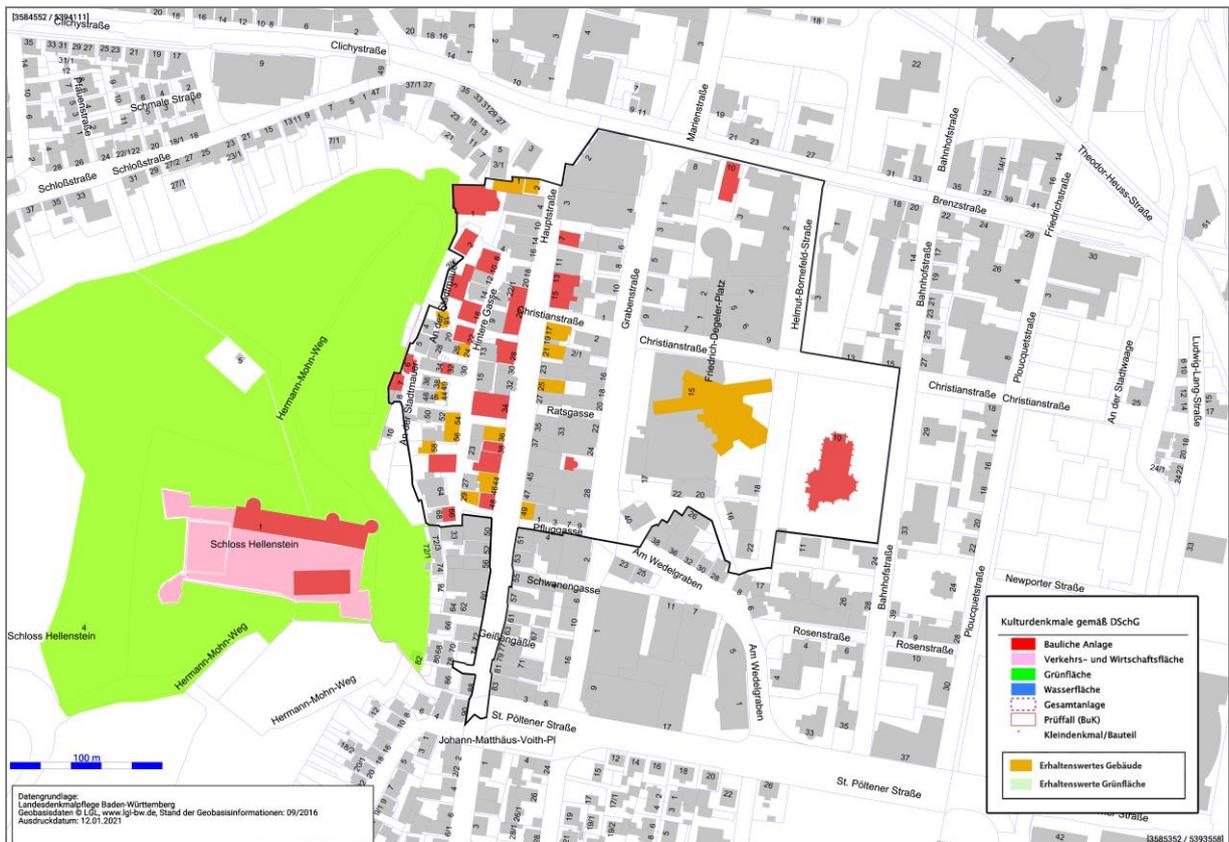
Das Gebäude hat als ehemaliges Gasthaus Lamm in städtebaulich charakteristischer Lage entlang der Hinteren Gasse als Treffpunkt für Stadtbewohner und Reisende einen hohen Assoziationswert für die Bewohner Heidenheims.



**Hintere Gasse 58:**

Wohngebäude, dreigeschossig mit Satteldach, Fachwerk über massivem Sockel, verputzt, Eingangstüre mit Oberlicht, Zugang über steinerne Freitreppe; wohl 18./19. Jh.

Mit seiner charakteristischen Formsprache des späten 18. bzw. 19. Jh. ist das Gebäude ein sprechendes Zeugnis der Stadtentwicklung Heidenheims in der Frühen Neuzeit.



Der **denkmalpflegerische Werteplan** für das Untersuchungsgebiet fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen.

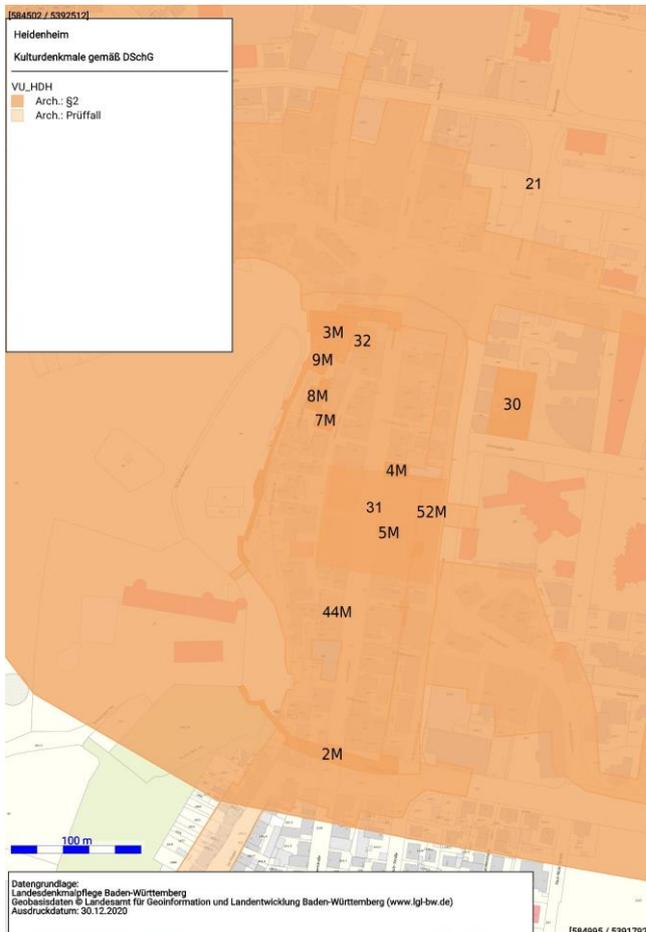
Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „[...] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[...] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen Heidenheims erhalten bleiben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich.

## Archäologische Denkmalpflege

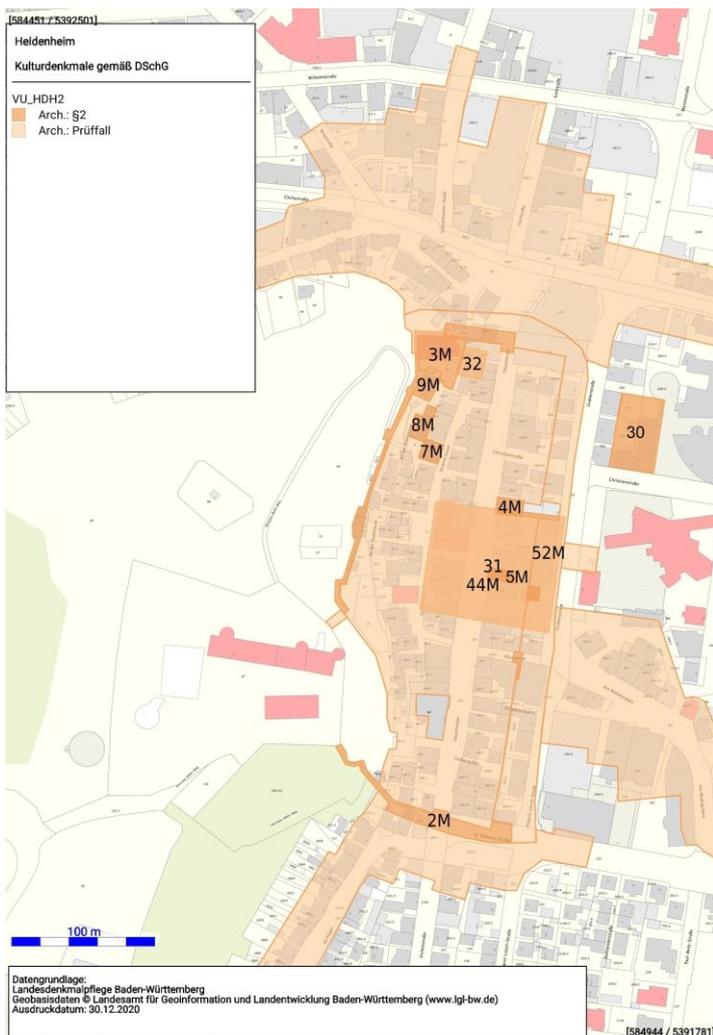
Das geplante Sanierungsgebiet „Innenstadt/Rathaus“ liegt innerhalb des nach § 2 DSchG eingetragenen Kulturdenkmals „römischer Vicus“ (Nr. 21, siehe Kartierung) und direkt südlich des Kastells.

Seit dem 19. Jh. wurden bei Erdeingriffen im geplanten Sanierungsgebiet römische Funde und Befunde (Mauerzüge, Öfen, Gruben etc.) festgestellt. Diese zeichnen sich durch ihre dichte Anordnung, ihr Vorkommen auch in größeren Tiefen unter der heutigen Bebauung und ihre außergewöhnlich gute Erhaltung ab. So wurde unter der Christianstraße noch 1,50 m hoch erhaltene Gebäudemauern angetroffen und ein im Jahr 1993 in der Kirchenstraße entdeckter Brennofen aufgrund seiner hervorragenden Erhaltung geborgen und dem Museum übergeben. Im gesamten Bereich des Sanierungsgebietes ist mit weiteren, dem Kulturdenkmal „römischer Vicus“ zugehörigen Siedlungsspuren zu rechnen. Auch wenn die Planfläche bereits teilweise bebaut ist, würde die archäologische Substanz durch eine weitere Bebauung zusätzlich zerstört werden.



Darüber hinaus liegen innerhalb des Untersuchungsgebietes nachfolgende archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG und Prüffälle (siehe nachfolgende Kartierung):

- Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 2M)
- Mittelalterliche Kapelle St. Nikolaus, spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Pfarrkirche St. Michael (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 3M)
- Mittelalterlicher Adelssitz und spätmittelalterliches und frühneuzeitliches Zollhaus (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 4M)
- Spätmittelalterlicher Adelssitz und frühneuzeitliches Rathaus (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 5M)
- Spätmittelalterlicher Anhäuser Hof, frühneuzeitliche Lateinschule und Fruchtkasten (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 7M)
- Spätmittelalterlicher Marstall, frühneuzeitliche Vogtei und neuzeitliche Oberamtei (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 8M)
- Spätmittelalterliches Kaplaneihaus und neuzeitliches Pfarrhaus (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 9M)
- Frühmittelalterliches Gräberfeld (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 30)
- Frühmittelalterliches Gräberfeld (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 31)
- Frühmittelalterliche Gräber (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 32)
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung und Stadt Heidenheim (Prüffall, Nr. 44M)
- Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung (Prüffall, Nr. 52M)



An der Erhaltung eingetragener Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sämtliche hier geplanten Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Bedenken können nur unter Auflagen zurückgestellt werden, um die von Bauvorhaben beeinträchtigten Kulturdenkmale bauvorgreifend zu sichern. Wir weisen darauf hin, dass kann ein Erhalt von Kulturdenkmalen nach Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, wissenschaftliche Untersuchungen und Ausgrabungen erforderlich werden, deren Kosten ggf. vom Vorhabenträger bzw. Bauherren zu tragen sind.

Wir bitten daher, an allen weiteren Vorhaben, die mit Erdeingriffen (z.B. Bodenuntersuchungen, Kanalarbeiten, Suche nach Kampfmitteln) einhergehen, möglichst frühzeitig beteiligt zu werden. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt erst im Einzelfall anhand vollständiger Planunterlagen zu den konkreten Bauvorhaben.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen:

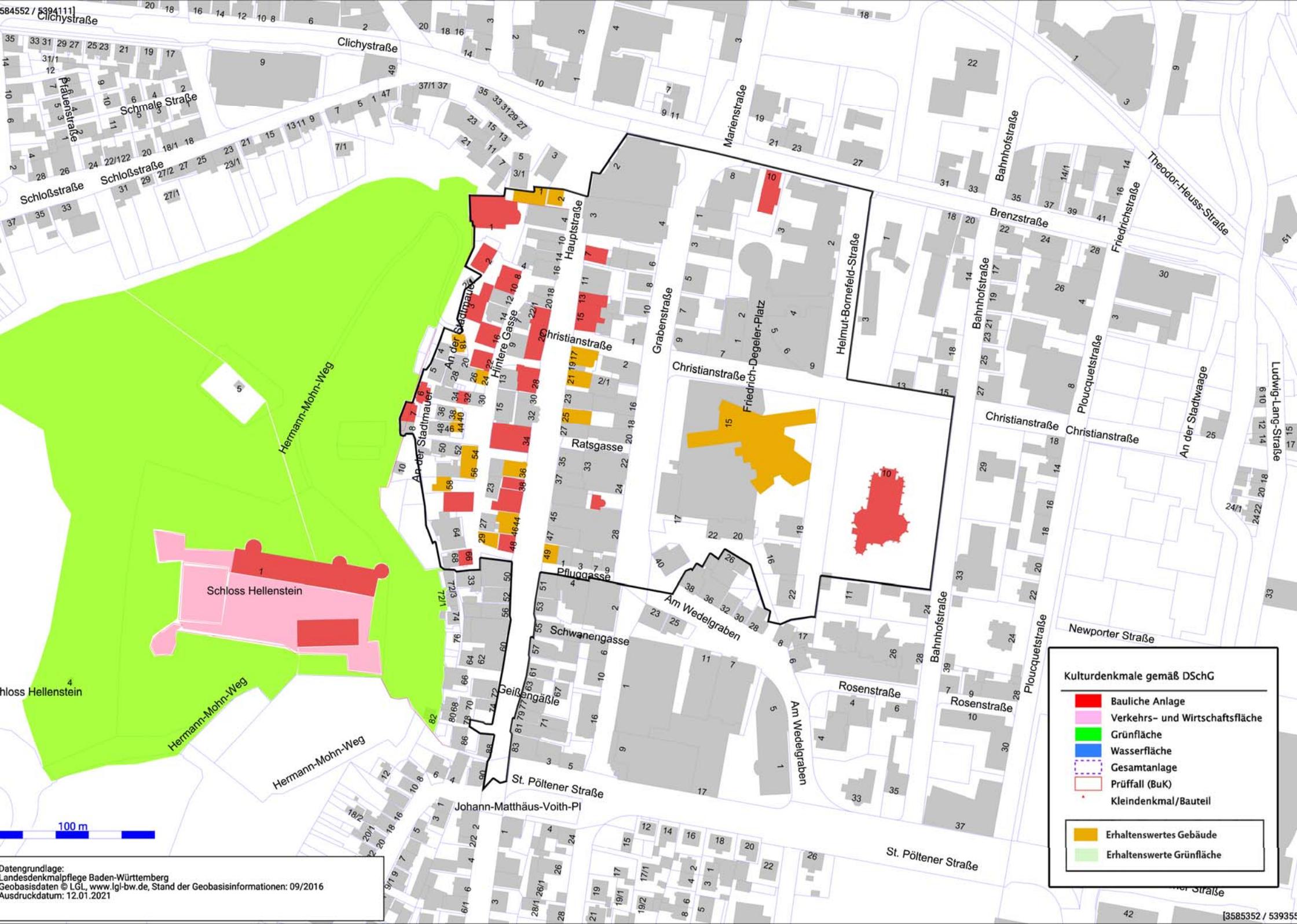
Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Andreas Thiel (Tel. 0711-90445-404, [andre-as.thiel@rps.bwl.de](mailto:andre-as.thiel@rps.bwl.de)) und Frau Dr. Aline Kottmann (0711 / 90445-303, [aline.kottmann@rps.bwl.de](mailto:aline.kottmann@rps.bwl.de)).

Bitte informieren Sie uns über das Ergebnis Ihrer vorbereitenden Untersuchungen. Für die Überlassung eines Exemplars des Berichtes sind wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Lucas Bilitsch  
(Planungsberatung Denkmalpflege)



Datengrundlage:  
 Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg  
 Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Stand der Geobasisinformationen: 09/2016  
 Ausdruckdatum: 12.01.2021

**Kulturdenkmale gemäß DSchG**

- Bauliche Anlage
- Verkehrs- und Wirtschaftsfläche
- Grünfläche
- Wasserfläche
- Gesamtanlage
- Prüffall (BuK)
- Kleindenkmal/Bauteil

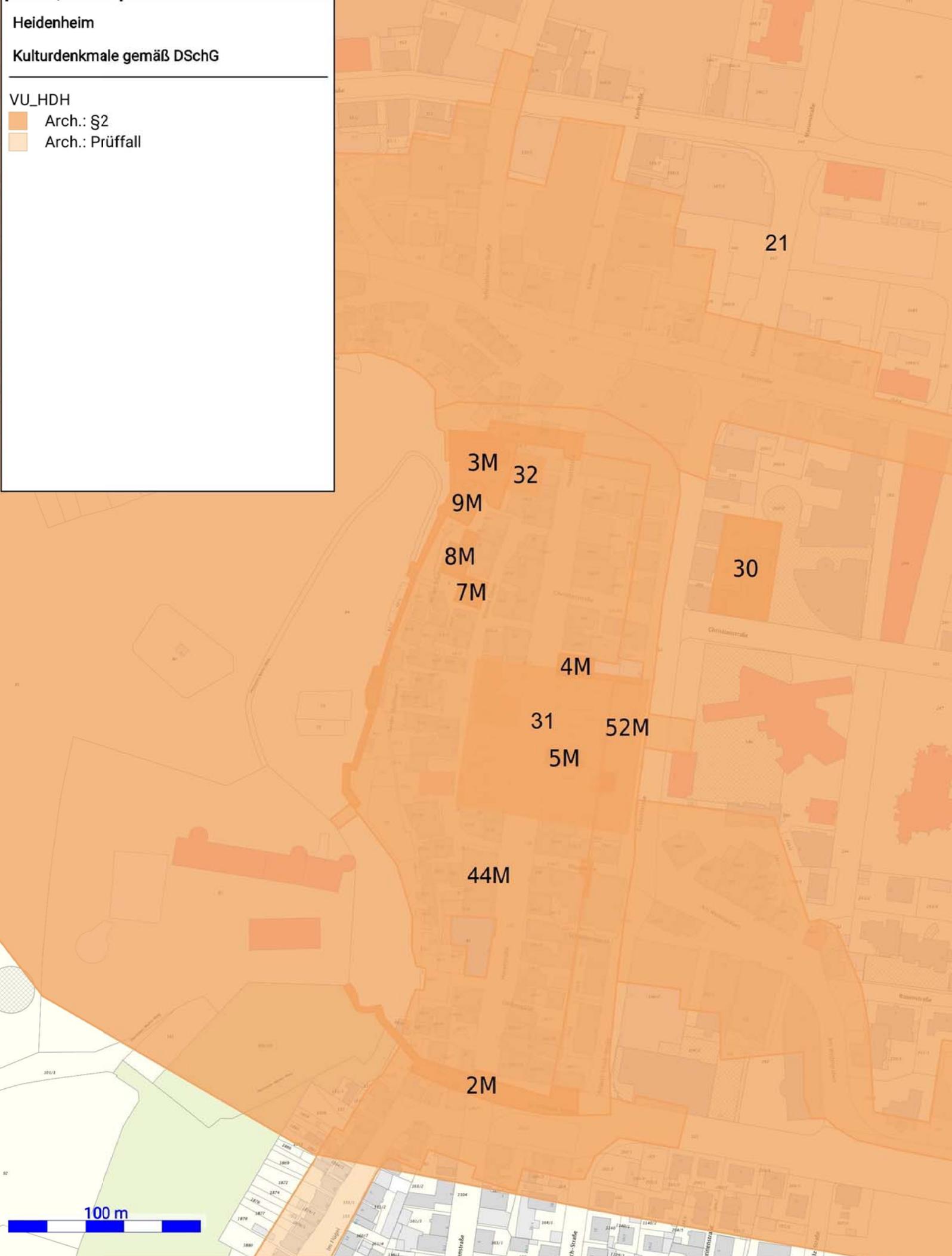
  

- Erhaltenswertes Gebäude
- Erhaltenswerte Grünfläche

Heidenheim

Kulturdenkmale gemäß DSchG

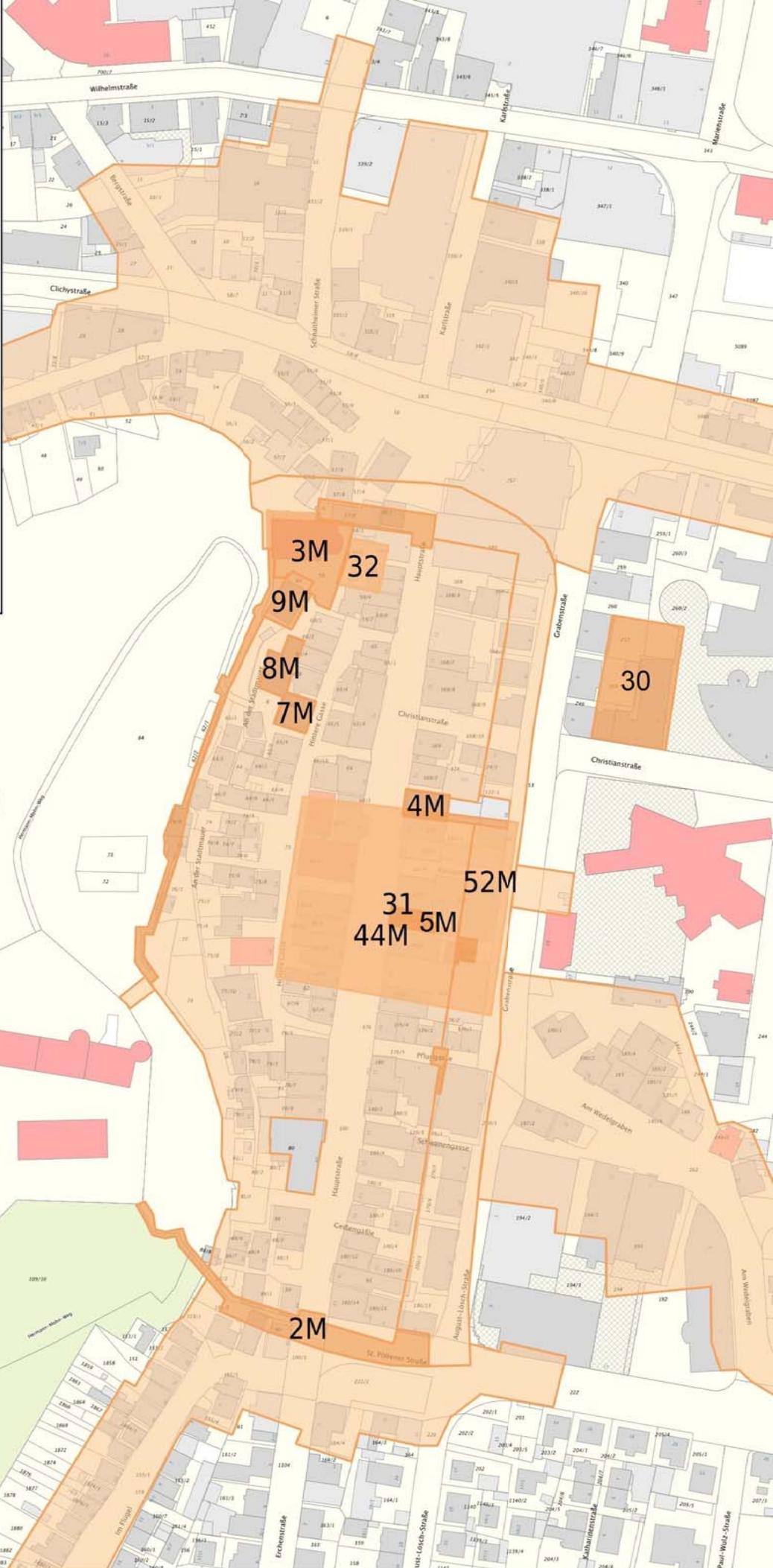
- VU\_HDH
- Arch.: §2
  - Arch.: Prüffall



Heidenheim

Kulturdenkmale gemäß DSchG

- VU\_HDH2
- Arch.: §2
- Arch.: Prüffall





## Stellungnahme des ADFC Heidenheim zur den vorbereitenden Untersuchungen „Neugestaltung Innenstadt/Rathaus“

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Diese nehmen wir gerne auf und beziehen uns hauptsächlich auf B.3 Ihres Vordrucks.

- Übergeordnet betrachten wir zunächst die Abgrenzung des Sanierungsgebiets. Hier schlagen wir eine Änderung der Gebietsgrenze im Norden vor, die die B 466 im Zuge des Eugen-Jaekle-Platzes und der Brenzstraße mit einbezieht. Auch wenn dort keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind, hat die B 466 doch erhebliche Auswirkungen auf das Sanierungsgebiet. Denn die Aufenthaltsqualität wird wesentlich auch von der Lärmbelastung dieser Straße beeinflusst. Hier wären im Zuge der Sanierung verkehrsberuhigende Maßnahmen angebracht, die zugleich auch die Situation des Fahrradverkehrs verbessern würden.
- Die Christianstraße ist ein bedeutender Fahrrad-Zubringer von der Oststadt zur Innenstadt. Bisher endet/beginnt der Fahrradweg an der Ludwig-Lang-Straße. Um einen sicheren Radverkehr in der gesamten Christianstraße zu gewährleisten, schlagen wir dort die Einrichtung einer Fahrradstraße vor. Die Verkehrslast sollte dabei möglichst gering gehalten werden, indem ruhender Verkehr weitestgehend vermieden wird.
- Wir plädieren für die Öffnung der Einbahnstraße für Fahrräder zwischen dem Wedelgraben und der südlichen Helmut-Bornefeld-Straße.
- Mit der Einrichtung einer Fahrradstraße wird nahezu das gesamte Gebiet verkehrsberuhigt sein. Überall dort wünschen wir uns eine fahrradtaugliche Verkehrswegeoberfläche. Für uns bedeutet dies, dass Kopfsteinpflaster ausscheidet, aber Plattenbelag etwa in Abgrenzung zu nicht verkehrsberuhigten Straßen in Frage kommt. Dies gilt im Übrigen auch für die Hauptstraße und Hintere Gasse schon aus dem Grund, dass diese Flächen für Rollatoren, Rollstühle und Kinderwagen keine Erschwernis darstellen dürfen.
- Im jetzt schon verkehrsberuhigten Bereich Grabenstraße herrscht zurzeit zu viel Auto- und Lieferverkehr. Durch restriktive Maßnahmen soll dieser verringert werden. Speziell der Liefer-/Andienungsverkehr sollte im gesamten Sanierungsgebiet auf bestimmte Tageszeiten streng limitiert werden oder ganz auf einen zentralen (elektrifizierten oder muskelkraftbetriebenen) Lieferdienst umgelagert werden, der mit entsprechenden zeitlichen Vorgaben reguliert wird.
- Im Bereich der Grabenstraße sollten komfortable, sichere und architektonisch ansprechende Fahrrad-Abstellmöglichkeiten vorgesehen werden. Insbesondere Touristen sollten dort auch die Möglichkeit vorfinden, ihr Gepäck einzuschließen zu können. Im öffentlichen Bereich sollen wahlweise Fahrradgaragen oder ein vollautomatisches Fahrrad-Parkhaus vorgesehen werden. Desgleichen sind Fahrradverleihstationen an wichtigen Schnittstellen zum ÖPNV vorzusehen. Wichtig

erscheinen uns auch Bügelabstellflächen an allen Zugängen zur Fußgängerzone (Hauptstraße). Im privaten Bereich (Geschäfte) soll genügend Abstellfläche für Fahrräder/Lastenfahrräder verpflichtend sein.



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Datum 14.01.2021

Name Dierk Wöhrmann

Durchwahl 0711 904-12137

Aktenzeichen RPS21-2434-5/69/404

(Bitte bei Antwort angeben)

Wüstenrot  
Haus- und Städtebau GmbH  
71630 Ludwigsburg

Versand erfolgt nur per E-Mail an:  
barbara.fleisch@wuestenrot.de

 Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Heidenheim „Innenstadt/Rathaus“ -  
11415  
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom 07.12.2020

Sehr geehrter Frau Fleisch,  
sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 3 (Landwirtschaft), 4 (Straßenwesen und Verkehr) und 5 (Umwelt) zu der o.g. Planung folgendermaßen Stellung:

### **Raumordnung**

Aus raumorderischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme.

### **Landwirtschaft**

Vorgesehen ist die Sanierung im Innenbereich von Heidenheim.

Durch Entwicklung der Ortsmitte soll die Nutzung im Gebiet optimiert werden. Neben Maßnahmen an Plätzen und Wegen im öffentlichen Raum sowie öffentlichen Gebäu-

den sind als Maßnahmen an Gebäuden Instandsetzungen und nachhaltige Sanierungen auch zur Wohnraumschaffung vorgesehen, das historische Stadtbild soll dabei gestärkt werden. Es ist Zielsetzung der Gemeinde, in Anbetracht des Flächenverbrauchs in der Region durch städtebauliche Verbesserung zu einer gesteigerten Attraktivität und damit Ausnutzung innerörtlicher Baugebiete beizutragen. Dies wird von uns ausdrücklich begrüßt.

Aus unserer Sicht sind die nachfolgenden landwirtschaftlichen Belange darzustellen:

Das Gebiet liegt in einem qualifizierten Bebauungsplan und nicht im Außenbereich. Innerorts befinden sich hier nach unserer Kenntnis keine aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen; wir bitten dies im Detail mit der unteren Landwirtschaftsbehörde abzuklären. Eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange im Außenbereich ist ebenfalls durch das Vorhaben selbst nicht erkennbar.

Generell ist festzustellen, dass aufgrund der Gunstlage von Heidenheim im Brenztal auf der Alb die Gemarkung in der Flurbilanz weitgehend als Vorrangflur Stufe II eingestuft ist. Gebiete der Vorrangflur Stufe I / II sind aufgrund ihrer natürlichen / agrarstrukturellen Merkmale besonders gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und sollten dieser Nutzung vorbehalten bleiben und nicht für andere Siedlungstätigkeiten herangezogen werden. Fremd-nutzungen von Flächen der Vorrangflur Stufe I / II sollten ausgeschlossen bleiben (vgl. LEP).

Um die gegebene Belastung der landwirtschaftlichen Betriebe mit Produktionsflächen-Verlusten durch andere Vorhaben und deren Eingriffs-Ausgleich nicht zu erhöhen, sollten auch bei diesem Vorhaben (innerorts) für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine Ackerflächen (im Außenbereich) in Anspruch genommen werden. Nach § 15.3 BNatschG ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist deshalb darauf zu achten, dass bei einem ggf. erforderlichen Eingriffs-Ausgleich der Ausgleich auch z.B. durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden kann. Dies sollte auf bereits extensiv bewirtschafteten Flächen ((Unter-) Grenzfluren) geschehen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen.

Im Detail bitten wir um Beteiligung der unteren Landwirtschaftsbehörde bei der Planung.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Cornelia Kästle, Tel.: 0711/904-13207, E-Mail: [cornelia.kaestle@rps.bwl.de](mailto:cornelia.kaestle@rps.bwl.de).

## **Straßenwesen und Verkehr**

Die Stadt Heidenheim plant, den Bereich Innenstadt und Rathaus zu optimieren. Konkrete Maßnahme können den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.

Folgende Auflagen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Grundsätzlich müssen alle geplanten Umgestaltungen in den Straßenräumen der Bundesstraße 466 frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, abgestimmt werden.
- Auf Grundlage dieser Detailpläne müssen ggf. Vereinbarungen über die Bau- und Unterhaltungslast der Veränderungen an der Bundesstraße abgeschlossen werden. Sämtliche Kosten und Folgekosten der Änderungen sind von der Gemeinde zu tragen.
- Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Karsten Grothe Tel.: 0711/904-14224, E-Mail: [karsten.grothe@rps.bwl.de](mailto:karsten.grothe@rps.bwl.de).

## **Umwelt**

### Naturschutz:

Lagebedingt sind keine Naturschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen. Jedoch befinden sich auf Flurstück Nr. 84 unterhalb des Schlosses und angrenzend an das

Flurstück Nr. 79 Pflanzenarten des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg (*Orlaya grandiflora* – Großblütiger Breitsame und *Erysimum odoratum* – Wohlriechender Schöterich). Dies bitten wir zu berücksichtigen und Maßnahmen an angrenzenden Gebäuden mit entsprechender Umsicht umzusetzen.

Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus“: [www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de).  
<http://www.artenschutz-am-haus.de/dokumente-links/dokumente/> (Informationsblatt Tierfallen im Siedlungsbereich)

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Für Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung:

Herr Schmitz, Referat 55, ☎ 0711/904-15502, ✉ [andreas.schmitz@rps.bwl.de](mailto:andreas.schmitz@rps.bwl.de)

Frau Zipper, Referat 56, ☎ 0711/904-15632, ✉ [sabine.zipper@rps.bwl.de](mailto:sabine.zipper@rps.bwl.de)

### **Denkmalpflege**

Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – wird eine separate Stellungnahme abgeben.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lucas Bilitsch, Tel.: 0711/904-45170, E-Mail: [lucas.bilitsch@rps.bwl.de](mailto:lucas.bilitsch@rps.bwl.de).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dierk Wöhrmann



**Antwort: VU Innenstadt/Rathaus**   
Birgit Baumann An: Petra Kurz

27.01.2021 12:11

Von: Birgit Baumann/2/S//HDH  
An: Petra Kurz/3/F1//HDH@HDH

Liebe Petra,  
danke für deine Geduld.  
Hier eine kurze Stellungnahme aus dem Blickwinkel der "Smart City":

Zusammen mit Aalen wurde Heidenheim vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat als Modellprojekt "Smart Cities" ausgewählt. Der Förderzeitraum erstreckt sich von 2021 bis 2027. Für Strategie und Umsetzungsprojekte stehen für beide Städte insgesamt 17,5 Mio. Euro zur Verfügung. Einige dieser Projekte betreffen auch die Innenstadt:

### **1. Konvergenter Netzplan**

Ähnlich wie ein Breitbandplan die Voraussetzung für die Erschließung konkreter Gebiete mit Breitband-Internet war, handelt es sich bei einem KNP um die Grundlage für smarte Anwendungen. Während ein klassischer Breitband-Masterplan den Fokus auf die Planung des FTTB-Netzes legt, werden im KNP die synergetische Planung von Glasfaser und Mobilfunk sowie Infrastrukturpunkte für Smart City-Anwendungsfälle berücksichtigt. Der KNP ermöglicht somit die Ist- und Soll-Darstellung der verschiedenen Konnektivitätstechnologien: Glasfaser, Mobilfunk (2G bis 5G) und Sensoriknetzwerke in Aalen und Heidenheim, und bildet damit die Grundlage für den mittel- bis langfristigen Endausbau zu einem gigabitfähigen Netz für alle Teilnehmer und Endgeräte. Der KNP für die Stadtgebiete Heidenheim und Aalen erfasst dabei die Infrastruktur zur Aufbereitung einer Sensoriknetz-Planung zum Beispiel für Straßenleuchten, Lichtsignale, Stadtmöbel usw. Somit dient er als wichtige Grundlage für alle folgenden digitalen Maßnahmen beider Städte. Der KNP bildet somit die infrastrukturelle Basis für Smart Cities ab. Derzeit ist eine Leistungsbeschreibung in Arbeit. Ziel ist es, im Frühjahr 2021 die Umsetzung des KNP auszuschreiben und als Auftrag an einen geeigneten Anbieter zu vergeben.

### **2. Smartes Parken**

Um den öffentlichen Parksuchverkehr zu reduzieren und verfügbare Parkflächen besser auszulasten und das Verkehrsmanagement zu stärken, bieten sich Sensoren mit Magnetfeldern an, die vandalismus-sicher auf öffentliche Parkplätze montiert werden können. Die Sensoren liefern lediglich Änderungen des Magnetfeldes, es werden zu keiner Zeit personenbezogene Daten erhoben oder gesendet wie etwa Kennzeichen. Über eine App können sich Autofahrer gezielt zu freien Plätzen navigieren lassen oder ersatzweise über die ÖPNV-App den Bus nehmen. Auch Parkplätze für bestimmte Zielgruppen (Mutter/Kind, Menschen mit Behinderungen) und E-Ladesäulen lassen sich ausweisen und finden. Die Echtzeitdaten sind auch bei den Städten verfügbar, die gezielt kontrollieren können, weil die Parkdauer sekundengenau erfasst und grafisch abgebildet ist.

Das kann auch zur Gefahrenabwehr verwendet werden: Falls beispielsweise eine Feuerwehrausfahrt durch ein parkendes Fahrzeug blockiert wird, alarmiert die App sofort die zuständige Leitstelle und das Fahrzeug kann schnellstmöglich entfernt werden. Die Parkdaten anderer Flächen helfen bei der Planung der Größe eines neuen Parkplatzes. Firmenparkplätze, die am Wochenende frei sind, können kostenfrei oder kostenpflichtig ins Parkraummanagement einbezogen werden.

Interkommunal ist dies ein wichtiger Baustein des Mobilitätspaktes, der gemeinsam mit dem Land Baden-Württemberg unterzeichnet wurde. Dieses Projekt soll bereits Ende 2021 starten, da die Stadt Aalen auf diesem Gebiet bereits Erfahrung hat und Heidenheim somit bei der Umsetzung profitieren kann.

### **3. Smarte urbane Logistik**

Im Fokus steht die Entwicklung eines Citylogistikkonzepts, mit dem Ziel, innerstädtischen Logistikverkehre zu minimieren und zu optimieren (sog. „Lösung für die letzte Meile“). Insbesondere die Aufenthaltsqualität in den Fußgängerzonen leidet unter der Vielfalt unterschiedlicher Paketdienstleister, die zu allen Tages- und Nachtzeiten die Innenstadt befahren. Für alle Kurier-, Express- und Paket-Dienstleister könnte es beispielsweise innenstadtnah eine „Wand“ mit vielen Paketfächern (= Paketstation) geben, wo Pakete von Händlern und Kunden deponiert bzw. von Kunden abgeholt werden können. Ebenfalls denkbar wären City Hubs, die als Umschlagplatz für die

„letzte Meile“ dienen. Dabei werden die Pakete auf emissionsfreie Fahrzeuge verladen. Als City Hub könnte eine leerstehende Ladenfläche dienen. Über den Einsatz von Sensorik wird der Kurier/Kunde in Echtzeit informiert, ob Päckchen eingetroffen sind und gleichzeitig kann der Kunde somit den Weg seines Paketes direkt nachverfolgen. Gleiches könnte so auch vom lokalen Einzelhandel genutzt werden. Auch dieses Teilprojekt könnte bereits Ende 2021 von der Planungs- in die Realisationsphase gehen.

Im Rahmen einer Bürgerbeteiligung am 21.10.2020 unter dem Motto "#HeidenheimGemeinsamDigital" wurden fünf weitere Projekte entwickelt, wovon eine Idee ebenfalls für die Durchführung der Sanierung relevant sein könnte: Die Fußgängerzone soll im analog-digitalen Wechselspiel personalisiert werden, mit dem Ziel, dass die Menschen vor Ort Produkte, Erlebnisse und Serviceleistungen einkaufen. Ein in der Umsetzung befindlicher Baustein ist die "digitale Stadtführung". Infostelen dienen als Referenzpunkte für interaktive Informationen zur Geschichte der Stadt und einzelner Gebäude. In weiteren Schritten können hier auch Shopping-Guides, Navigationshilfen, Veranstaltungshinweise, Informationen zur Infrastruktur hinterlegt werden. Dies sind über mobile Endgeräte interaktiv abrufbar.

Wir gehen davon aus, dass die benannten Aspekte im Rahmen der Sanierung eine Rolle spielen könnten.

Lieben Gruß von Birgit Baumann

Petra Kurz	Hallo Birgit, beigefügt das Schreiben.	15.01.2021 10:48:30
------------	--	---------------------

Von: Petra Kurz/3/F1//HDH  
An: Birgit Baumann/2/S//HDH@HDH  
Datum: 15.01.2021 10:48  
Betreff: VU Innenstadt/Rathaus

---

Hallo Birgit,

beigefügt das Schreiben.

Gruß  
Petra

[Anhang "Anhörung Fach- und Geschäftsbereiche - 07.12.2020 -  
Vorbereitende Untersuchungen - Sanierungsgebiet .pdf" gelöscht von Birgit  
Baumann/2/S//HDH]