



**Heidenheim**

an der Brenz

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt

## **Bebauungsplan „Baderhölzle (ehemalige Waldkirche)“**

Stadt Heidenheim an der Brenz

Baubereichsplan 03.00

### **Begründung**

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

Stand: 31.03.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>Übersichtsplan</b> .....	2
<b>Teil A Begründung</b> (§ 2a Satz 2, Nr. 1 BauGB).....	3
<b>1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans</b> .....	3
<b>2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	3
<b>3. Heutiger Zustand</b> .....	4
<b>4. Bebauungsplanverfahren</b> .....	4
<b>5. Einordnung in Übergeordnete Planungen</b> .....	5
5.1 Landesplanung.....	5
5.2 Regionalplanung.....	5
5.3 Siedlungsdichte.....	6
5.4 Flächennutzungsplan.....	6
<b>6. Bauflächenbedarf</b> .....	7
<b>7. Denkmalschutz</b> .....	8
<b>8. Artenschutz</b> .....	8
<b>9. Wasserschutzgebiet</b> .....	9
<b>10. Waldflächen</b> .....	9
<b>11. Erschließung</b> .....	10
11.1 Kraftfahrzeugverkehr .....	10
11.2 Ruhender Verkehr und Parkplätze .....	10
11.3 Öffentlicher Personennahverkehr .....	10
<b>12. Versorgung</b> .....	10
<b>13. Abwasserbeseitigung</b> .....	10
<b>14. Abfallentsorgung</b> .....	11
<b>15. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	11
15.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
15.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
15.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	12
15.4 Sonstige Nutzungen, weitere planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
<b>16. Örtliche Bauvorschriften</b> .....	12
16.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten .....	12
16.2 Gestaltung von unbebauten Flächen.....	12
<b>17. Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung</b> .....	12
<b>18. Planungsstatistik und städtebauliche Kenndaten</b> .....	13

## Übersichtsplan

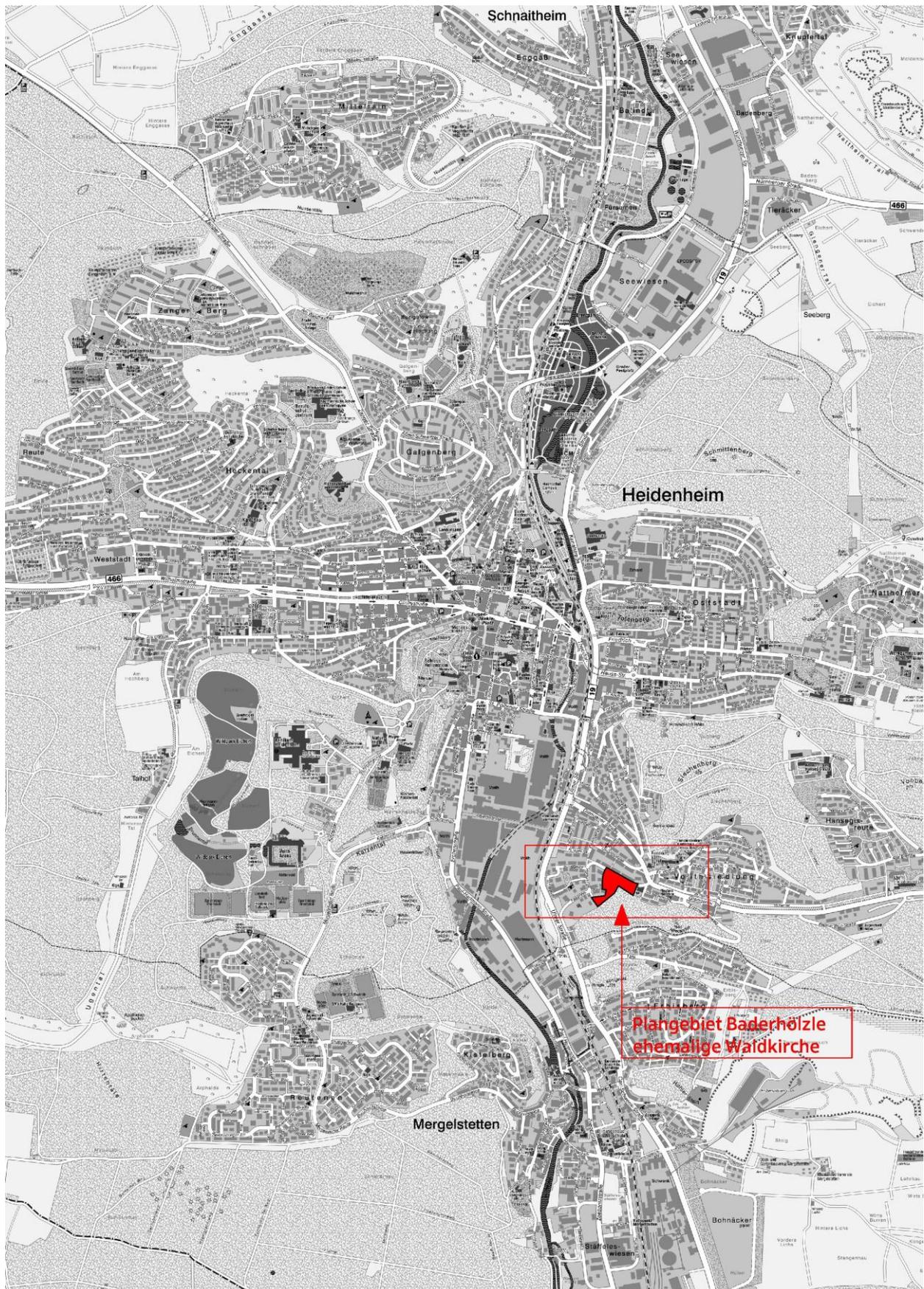


Abbildung 1: Lage des Plangebietes „Baderhölzle (ehemalige Waldkirche)“ im Stadtgebiet

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

### 1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Waldkirche wird von der evangelischen Gesamtkirchengemeinde Heidenheim nicht mehr für Gottesdienste bzw. andere kirchendienliche Nutzungen benötigt. Die 1975 erbaute Kirche ersetzte die aus dem Jahr 1926 stammende Holzkirche und wurde bis ins Jahr 2015 für kirchliche Zwecke genutzt. Nach verschiedenen Zwischennutzungen in den letzten 6 Jahren sind die leerstehenden Räumlichkeiten Anfang des Jahres 2021 abgebrochen worden.

Nun möchte der Eigentümer das Kirchgrundstück einer Wohnnutzung zuführen. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Baderhölzle – Kirche“ setzt als Nutzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche fest. Eine andere Nutzung ist daher nur durch eine Bebauungsplanänderung möglich. Die von einem Investor vorgesehene Nutzung mit überwiegend Doppelhausbebauung sowie einzelner Reihenhausbebauung fügt sich städtebaulich gut in die Umgebungsbebauung ein und nutzt das topografisch anspruchsvolle Grundstück sinnvoll aus, sodass hier neuer, zentrumsnaher Wohnraum für Heidenheim entsteht.

Das städtebauliche Konzept sieht entlang der bestehenden Hölderlinstraße sechs Doppelhäuser sowie eine Hausgruppe mit drei Reihenhäusern vor. Im südlichen Grundstücksbereich sind zudem eine weitere Hausgruppe sowie drei Doppelhäuser geplant. Die Erschließung erfolgt hier über eine bereits vorhandene öffentliche Stichstraße, die im Zuge dieser Innenentwicklung ausgebaut werden muss. Über zwei weitere Privatstraßen werden die Einzelgebäude angefahren.

### 2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Heidenheimer Stadtgebiet, südlich der Hölderlinstraße. Die Voithsiedlung grenzt östlich an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 1,34 ha und wird aus den Flächen bzw. Teilflächen der nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Heidenheim gebildet:

1251 (Hölderlinstraße, Teilfläche), 1266, 1268/3 (Teilfläche), 1271, 1271/1 (Kiga, Teilfläche), 1273 (Teilfläche), 1274 (Teilfläche), 3779 (Weg), 1294 (Fasanenstraße, Teilfläche)



Abbildung 2: Abgrenzungsplan

Der rd. 1,34 ha große Geltungsbereich ist im Abgrenzungsplan dargestellt. Das Heidenheimer Innenstadtzentrum liegt rd. 1,5 km in westlicher Richtung entfernt.

Topografisch steigt das Gelände von der Hölderlinstraße im Nordosten zur Fasanenstraße im Südwesten um ca. 17 m an.

### 3. Heutiger Zustand

Der Geltungsbereich war bis 2020 geprägt durch das 1975 errichtete Kirchgebäude und den Parkplatz der Waldkirche, welche in eine Grünanlage eingebettet waren. Im Jahr 2015 wurde die Kirchennutzung der Waldkirche aufgegeben. Nach den Zwischennutzungen als Flüchtlingsunterkunft (2015) und Begegnungszentrum (2016) wurde die Fläche 2017 an einen Investor verkauft. Um auf dieser Fläche innenstadtnahes Wohnen umzusetzen, wurden das Kirchgebäude und der Parkplatz zwischenzeitlich abgebrochen

Im Westen der Fläche grenzt Wohnbebauung an, im Nordosten die Hölderlinstraße und ebenfalls Wohnbebauung. Östlich des Geltungsbereichs liegt ein Kindergarten. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich Grünflächen und Wald.



Abbildung 3: Luftbild mit Bestandsgebäude Kirche (2020)

### 4. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a BauGB Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans „Baderhölzle (ehemalige Waldkirche)“ liegt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Baderhölzle-Kirche“ vom 29.08.1972. Der genannte Bebauungsplan soll durch den aufzustellenden Bebauungsplan „Baderhölzle (ehemalige Waldkirche)“ ersetzt werden.

Der westlich gelegene rechtskräftige Bebauungsplan „Eisenberg“ vom 23.10.1980 soll insoweit durch den aufzustellenden Bebauungsplan „Baderhölzle (ehemalige Waldkirche)“ ersetzt werden, als sich der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans mit jenem des bestehenden Bebauungsplans vom 23.10.1980 überschneidet. Dies erfolgt im Bereich des Wege-Grundstücks Flurstück-Nr. 3779.

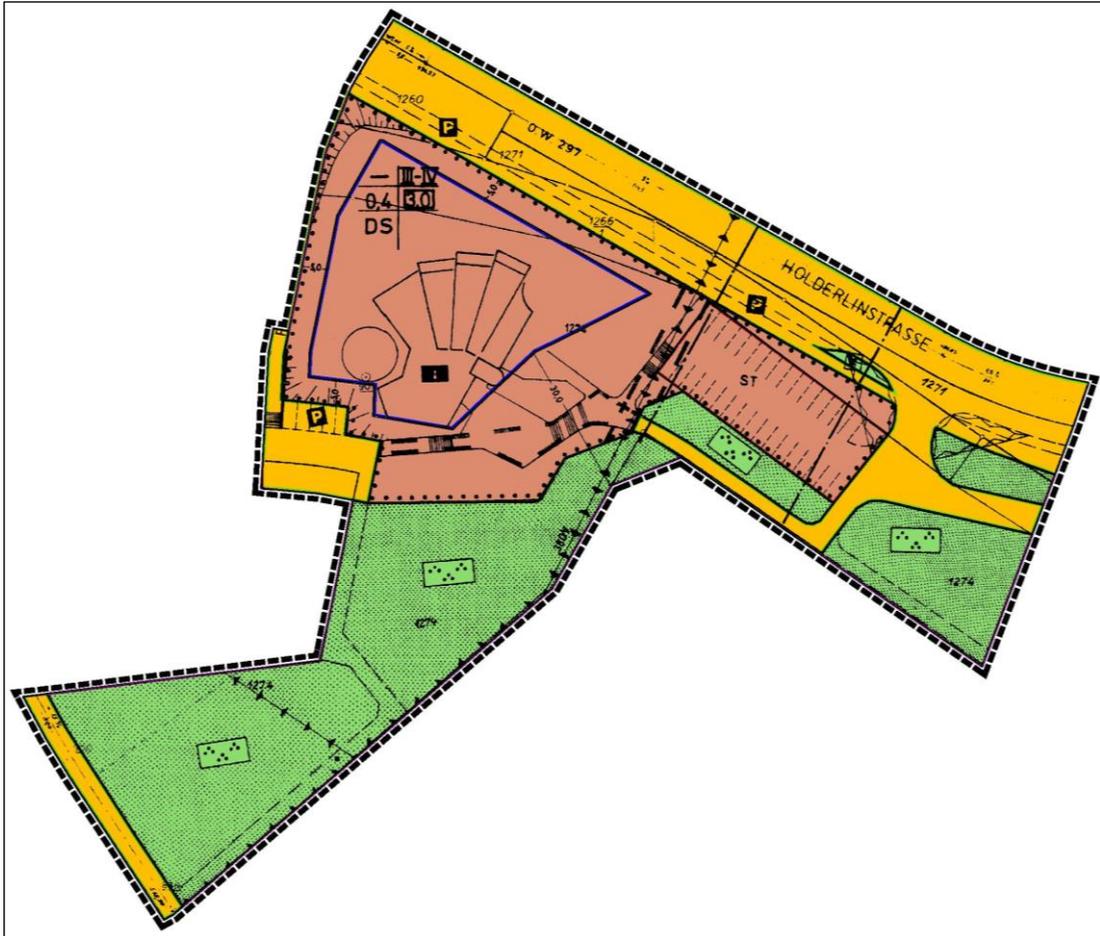


Abbildung 4: rechtskräftiger Bauleitplan "Baderhölzle-Kirche" seit 29.08.1972, ohne Maßstab

## 5. Einordnung in Übergeordnete Planungen

### 5.1 Landesplanung

Der Geltungsbereich ist im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg als „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ ausgewiesen und wird als Stadt-Umland-Bereiche mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung beschrieben. Aus diesem sind mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplan u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) berücksichtigt:

#### *Siedlungsentwicklung*

3.1.1 (G) Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und diese durch Bildung von Schwerpunkten bei der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickeln.

3.1.9 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zu- zuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

### 5.2 Regionalplanung

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

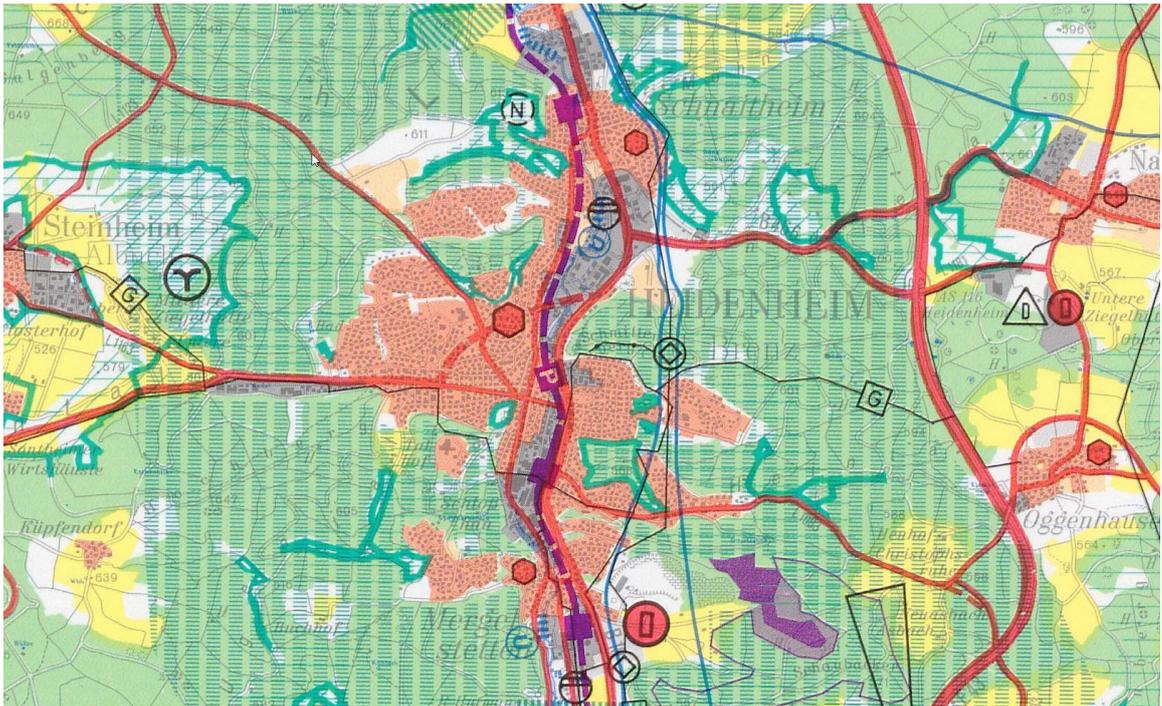


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg (Raumnutzungskarte)

Aus diesem sind im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan u.a. Grundsätze (G) zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

#### *Siedlungsbereiche*

*2.3.0.1 (G) Die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg ist vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandinfrastrukturen -Schiene, Straßen und Trassen der Energieversorgung sowie auf Siedlungsbereiche der zentralen Orte mit ihren besonders guten sozialen und kulturellen Versorgungseinrichtungen auszurichten. Dabei soll eine bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden*

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden, die im Zusammenhang mit der interessanten Lage am Standort das vorhandene Baulandpotential aktiviert und eine unter dem Aspekt der Nachverdichtung und des Flächensparens hier dem dringenden Wohnbedarf Rechnung trägt. Die Stärkung der bestehenden Siedlungsstrukturen ist ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Das Bebauungsplanverfahren dient dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu nutzen (§ 1a BauGB)

### **5.3 Siedlungsdichte**

Der Regionalverband Ostwürttemberg gibt für Mittelzentren eine Siedlungsdichte von 60 EW/ha vor. Im hier neu ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet mit ca. 0,75 ha Bruttobauland (0,64 ha Nettobauland) sind derzeit 24 Grundstücke mit Doppel- bzw. Reihenhausbebauung vorgesehen. Dies entspricht einer Siedlungsdichte von ca. 64 EW/ha. Hierbei wurde eine Belegungsdichte von zwei Einwohnern pro Wohneinheit zu Grunde gelegt. In dem Gebiet sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise zulässig. Der Zielwert für die Stadt Heidenheim von 60 EW/ha wird damit erreicht und die regionalplanerischen Vorgaben werden eingehalten.

### **5.4 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim stellt im Bereich des Bebauungsplans entlang der Hölderlinstraße Fläche für Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen sowie öffentliche Grünflächen dar. Aufgrund des Bebauungsplanverfahrens nach §13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung als Wohnbaufläche angepasst.

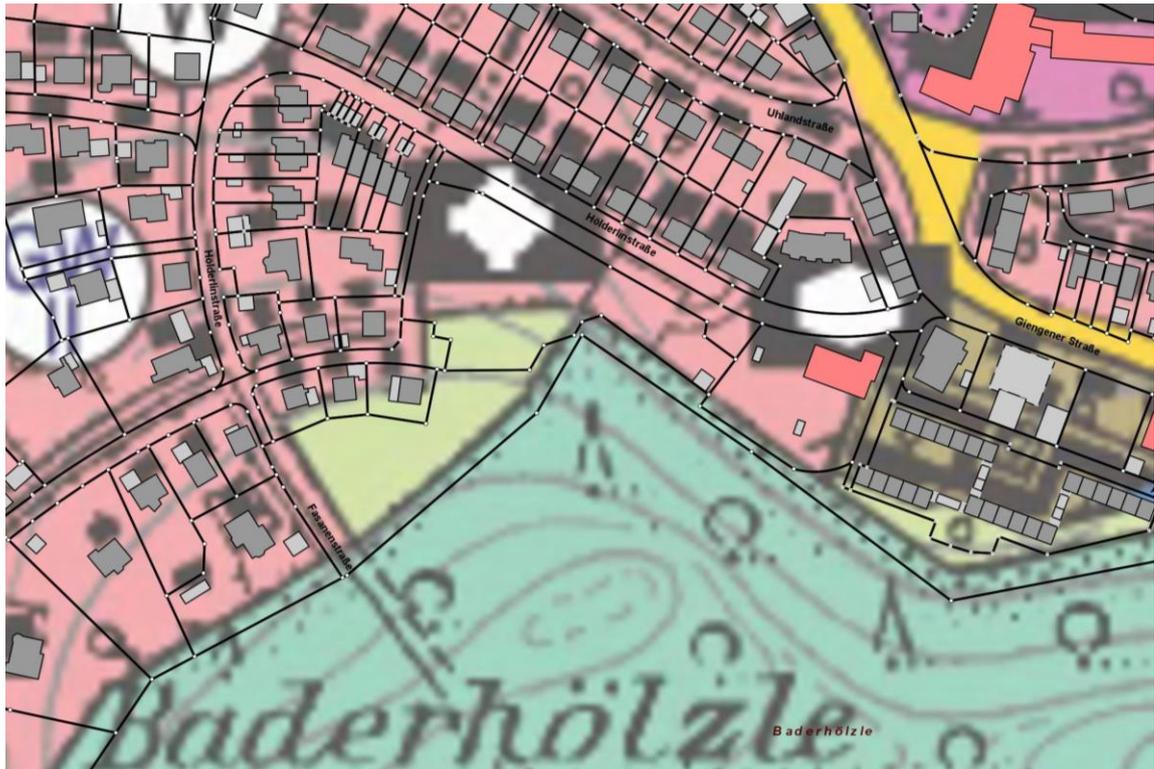


Abbildung 6: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2029

## 6. Bauflächenbedarf

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

Mit dem Ziel die Inanspruchnahme von neuen Flächen für bauliche Nutzungen zu reduzieren, hat sich die Stadt Heidenheim in den letzten Jahren, auch im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung fokussiert. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Herausnahme früherer Bauflächendarstellungen aus dem Flächennutzungsplan hinzuweisen. Dadurch konnten die innerstädtischen Baulücken zu großen Teilen geschlossen werden. Die Revitalisierung dreier innerstädtischer sowie innenstadtnaher Konversionsflächen (Ploucquet-Areal/ Areal an der Stadtwaage, ehemaliges Werksgelände der Firma Edlmann, ehemaliges Brauereigelände an der Härtsfeldstraße) für wohnbauliche Nutzungen stellen die umfangreichsten Wohnungsbauprojekte der vergangenen Jahre in Heidenheim dar. Lediglich private Baulücken sind teilweise noch unbebaut.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2029 der VVG Heidenheim-Nattheim wurde am 30. Januar 2017 vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt. Am 03.02.2017 ist der Bebauungsplan „Fuchssteige/ In der Reute“, am 10.02.2017 der Bebauungsplan „Siebenbürgenweg-Nord“, am 22.06.2018 der Bebauungsplan „Ludwig-Lang-Straße“ und am 14.07.2017 der Bebauungsplan „Südöstliche Härtsfeldstraße“ in Kraft getreten. Der Bebauungsplan „Reutenen Süd“ ist am 26.02.2021 in Kraft getreten.

Derzeit stehen damit lediglich sechs innerstädtische Bauplätze für Einfamilienhäuser zur sofortigen Verfügung. Durch dieses Angebot kann die bestehende Nachfrage nicht im Gerings-

ten und nur in Bezug auf bestimmte Nachfragergruppen befriedigt werden. Dementsprechend sind neue Wohnbaugebiete zu entwickeln, die dazu beitragen können, die Bedürfnisse einer größeren Zahl von Interessenten abzudecken.

Der Bedarf an Wohngrundstücken kann auch über die Bauplatzbewerberliste der Stadt Heidenheim abgelesen werden. Auf dieser Bauplatzbewerberliste sind derzeit insgesamt rd. 630 Interessenten für Baugrundstücke in den verschiedenen Baugebieten vorgemerkt. Eine Sortierung der Interessenten nach einzelnen Baugebieten oder Stadtteilen wird hierbei nicht vorgenommen (Quelle: Geschäftsbereich Liegenschaften, Stadt Heidenheim, Stand: Juni 2021). Des Weiteren ist von einer stetigen Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Gemäß Statistischem Landesamt Baden Württembergs ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungswachstum von ca. 6% zu verzeichnen gewesen. Auch die Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes zeigt eine positive Entwicklung mit einem ähnlich stetig-moderaten Wachstum.

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

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

Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innentwicklung, der eine aufgegebenene Nutzung städtebaulich nachhaltig neu ordnet und nach den Zielen der Raumordnung zu innenstadtnahen Wohnbauflächen entwickelt wird. In Anbetracht des demographischen Wandels und der damit verbundenen gesellschaftlichen Herausforderungen, aber auch hinsichtlich ökonomischer Faktoren, bedarf es genau dieser Strategien, um das im Baugesetzbuch (BauGB) definierte Ziel Innen- vor Außenentwicklung umzusetzen. Die Wiedernutzung brachgefallener Flächen im Innenbereich ist deshalb sowohl aus Gründen des Freiraumschutzes als auch in stadtgestalterischer und stadtökonomischer Hinsicht weiterhin dringend erforderlich.

## **7. Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein ausgewiesenes Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz (Heidenheim – Listen Nr. 027). Beim Bau der angrenzenden Wohnhäuser wurden Keramikfunde gemacht, die eine vorgeschichtliche Siedlung der frühen Eisenzeit anzeigen. Es ist daher möglich, dass bei einer Umsetzung der geplanten Bebauung Kulturdenkmale beeinträchtigt oder sogar zerstört werden. An einer Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Daher wurde im Mai 2021 eine archäologische Sondage mit Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart durchgeführt. Hierzu wurden vor Ort drei Schnitte angelegt. Diese Sondageschnitte brachten auf dem untersuchten Areal keine archäologischen Befunde und Funde zum Vorschein. Der hierzu erstellte Prospektionsbericht 2021\_0236 vom 20.05.2021 ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

## **8. Artenschutz**

Im Rahmen einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zur Neuplanung wurden mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft und bewertet.

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten nicht erfüllt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Der vollständige Bericht der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) vom 14.10.2020 ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

## 9. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III der gemeinsamen Wasserfassungen im Brenztal (LUBW-Nr. 135001) und befindet sich innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für den Brunnen Mergelstetten der Stadtwerke Heidenheim. Es gilt hier die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1. Ferner liegt der Bebauungsplan „Baderhölzle“ innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten besonderen Wasserschutzzone IIIS des Tiefbrunnens Mergelstetten.

Innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten besonderen Wasserschutzzone IIIS des Brunnens Mergelstetten muss deshalb bei allen Baumaßnahmen geprüft werden, ob diese sich nachteilig für das Grundwasser auswirken können.

Auf die erforderliche Sensibilität beim Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten (Bertanken von Baufahrzeugen etc.) wird im Rahmen von konkreten Bauvorhaben hingewiesen. Rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Stadtwerke Heidenheim als betroffener Wasserversorger über den genauen Baubeginn zu unterrichten.

## 10. Waldflächen

Das Plangebiet grenzt direkt an Wald der Stadt Heidenheim an (Flst. 1273). Innerhalb des Geltungsbereichs liegt eine bereits seit Jahrzehnten ausgewiesene Grünfläche, die nicht für die Bebauung vorgesehen war und auch weiterhin planungsrechtlich als eine öffentliche Grünfläche erhalten werden soll. Innerhalb dieser Grünfläche gibt es dem Wald vorgelagerte Baumgruppen, die im Laufe der Zeit durch Sukzession entstanden sind. Diese stehen in Zusammenhang mit dem dahinterliegenden Waldgrundstück Nr. 1273 und sind somit dem Wald zuzurechnen und dementsprechend als Waldfläche gem. § 2 LWaldG zu bewerten.



Abbildung 7: sukzessiv entwickelte Waldflächen innerhalb des Plangebiets

Um diesen Konflikt zu vermeiden sowie den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand zwischen den Gebäuden und der Waldgrenze zu gewährleisten, werden die Sukzessionswaldflächen innerhalb der Grünfläche umgewandelt. Hierbei handelt es sich um ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Mit dem Waldbestandstyp "Laubbaumbestände" (LH > 80%) und einem Baumalter zwischen 25 und 80 Jahren ergibt sich gemäß Landeswaldgesetz ein Ausgleichsfaktor von 1,75. Der rechnerische Ausgleich beträgt damit  $1,75 \times 1.200 \text{ m}^2 = 2.100 \text{ m}^2$ . Ein Antrag auf Waldumwandlung nach § 9 LWaldG wurde über die untere Forstbehörde an die höhere Forstbehörde bereits gestellt. Eine Ausgleichsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> wird in Absprache mit der Försterei Heidenheim auf dem Flurstück 1813 der Fichtelwiese im Osterholz vorgehalten (vgl. Abb. 8). Die restlichen 900 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche werden innerhalb eines Waldumbaus im Distrikt 8

(Raubuch, Flurstück-Nr. 682) umgesetzt. Waldumbaumaßnahmen werden bei einem Waldausgleich mit dem Faktor 0,5 anerkannt. Daher werden auf ca. 1.800 m<sup>2</sup> nicht standortgerechte Bestände in eine stabile Bestockung umgebaut.



Abbildung 8: Waldausgleichsfläche zur Aufforstung

## 11. Erschließung

### 11.1 Kraftfahrzeugverkehr

Der Großteil der neu geplanten Gebäude ist durch die bereits bestehende Hölderlinstraße vollständig erschlossen. Die Straße ist mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6 m (Begegnungsfall Pkw/Lkw) und einem einseitigen Gehweg von ca. 1,5 m vorhanden. Hinzu kommt der Ausbau eines südlichen Gehweges entlang der Neubebauung. Zur vollständigen Erschließung des Gebiets wird die bereits vorhandene Stichstraße auf einer Länge von ca. 40 m mit einer Breite von ca. 5,5 m ausgebaut. Diese Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Über private Zufahrten sind die Grundstücke letztendlich erschlossen.

### 11.2 Ruhender Verkehr und Parkplätze

Private Stellplätze sind entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Regel auf den Baugrundstücken anzulegen.

### 11.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Buslinien 2 und 3 ist der Stadtteil an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Bushaltestellen „Friedrich-Voith-Str.“ bzw. „FVS“ liegen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets.

## 12. Versorgung

Die Versorgung des Gebiets durch alle üblichen Versorgungsträger ist grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden alle notwendigen Versorgungsleitungen hergestellt.

## 13. Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist nur teilweise im Generalentwässerungsplan abflusswirksam berücksichtigt. Dadurch ergibt sich ein maximaler Abflussbeiwert aus dem Plangebiet von ca. 29%. Im Wasserhaushaltsgesetz ist zudem in § 55 Abs. 2 geregelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aus diesen Gründen ist das anfallende Regenwasser der Dach- und Hofflächen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in Zisternen zu sammeln. Zur Versickerungen werden Sickerschächte, Sicker- bzw. Retentionsmulden oder Retentionszisternen empfohlen. Aufgrund der städtischen Lage und des Fehlens eines Vorfluters ist ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal ist herzustellen, wenn eine vollständige Versickerung bzw. Retention auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden kann.

#### **14. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung kann unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen vorgenommen werden. Im Rahmen der Verkehrsflächenplanungen wurde berücksichtigt, dass möglichst alle Baugrundstücke durch Müllfahrzeuge ordnungsgemäß angefahren werden können. Lediglich für die zentral gelegenen Grundstücke ist dies nicht möglich. Die Anlegung eines für Müllfahrzeuge ausreichenden Wendeplatzes wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen Flächenbedarf bzw. Erschließungsaufwand möglich. Die Müllbehälter sind hier am Tag der Entsorgung an der Fasanenstraße bzw. für die nördlichen Grundstücke an der Hölderlinstraße bereitzustellen.

#### **15. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **15.1 Art der baulichen Nutzung**

Ausgehend von der in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets, bereits vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur sowie dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf für ein neues Wohngebiet, wird das Plangebiet größtenteils als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 folgende Nutzungen zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Zur Sicherung des Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO im gesamten Planbereich ausgeschlossen. Die in der Umgebung des Plangebiets etablierte Struktur, die Topografie sowie die für diese Nutzungen notwendigen Flächenbedarfe lässt eine Ansiedlung dieser Nutzungen nicht zu.

Eine knapp 840 m<sup>2</sup> große Teilfläche am östlichen Plangebietsrand, die bereits heute als Außenspielfläche des Kindergartens verwendet wird, wird im Bebauungsplan nun als Fläche für den Gemeinbedarf – Soziale Zwecke / Kindertagesstätte festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

##### **15.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ist im Bebauungsplan durch folgende Festsetzung geregelt:

1. der Grundflächenzahl,
2. der Geschossflächenzahl
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut bzw. versiegelt werden darf. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit sich die neu entstehende Bebauung im Hinblick auf die Höhenent-

wicklung möglichst harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt, werden für die allgemeinen Wohngebiete II Vollgeschosse festgesetzt. Weiterhin sind Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen erforderlich, die insbesondere der topographischen Lage des Plangebietes Rechnung tragen.

### **15.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung einer offenen Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet entspricht dem bestehenden Gesamtsiedlungscharakter. Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Hausgruppen wurden aufgrund der städtischen Lage sowie der bestehenden baulichen Struktur nicht getroffen. Aufgrund der anspruchsvollen Topografie sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zugelassen. Hofflächen, private Zufahrten und Kfz-Stellplätze sind dabei aufgrund naturschutzfachlicher Belange mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

### **15.4 Sonstige Nutzungen, weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

Die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche ist bereits seit mehreren Jahren Bestandteil des Kindergartengrundstücks und wird intensiv als Außenanlage und Spielfläche von den Kindern des Kindergartens genutzt. Eine bauliche Erweiterung des Kindergartens auf dieser Teilfläche ist nicht geplant.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs soll als Grünfläche erhalten bleiben. Diese wirkt aufgrund der niedrigen Vegetationsdecke sowie der Hangneigung als Fläche der Kaltluftbildung und Kaltluftabflusses und wird als öffentliche Grünfläche ohne weitere Pflanzbindung ausgewiesen.

## **16. Örtliche Bauvorschriften**

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

### **16.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten**

Im Plangebiet sind für Hauptgebäude Dachneigungen zwischen 30° und 40° zugelassen. Die Festsetzung zur Dachneigung ohne nähere Bestimmung zu der Dachform fügt sich städtebaulich in die nähere Umgebung ein und lässt dennoch gestalterischen Spielraum. Für Nebengebäude (z. B. Garagen, Carports und Gartenhäuser) sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Flachdächer und leicht geneigte Pultdächer von Carports und Garagen sind aus naturschutzfachlichen Gründen extensiv zu begrünen. Aufgrund den künftigen gesetzlichen Vorgaben des novellierten Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg sind zudem die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit Solaranlagen auszustatten.

### **16.2 Gestaltung von unbebauten Flächen**

Aufgrund den gesetzlichen Anforderungen sind Festsetzungen für die unbebauten Flächen getroffen worden. Insbesondere sind diese Flächen gärtnerisch anzulegen. Kies- oder Schottergärten, bei denen Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind, sind hierbei nicht zulässig. Zur Einfriedung der Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geschnittene und freiwachsende Hecken sowie eingewachsene Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Trotz der Abgrenzung durch Einfriedungen sollen dabei Sichtbeziehungen zwischen dem privaten und öffentlichen Raum erhalten und soziale Interaktionen gefördert werden.

## **17. Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung**

Die Wohnbauflächen bleiben vollständig in Privatbesitz.

## 18. Planungsstatistik und städtebauliche Kenndaten

Art der Fläche	Flächengröße	Flächenanteil
<b>Allgemeines Wohngebiet WA 1</b> <i>- davon überbaubar (GRZ 0,4)</i>	<b>6.673 m<sup>2</sup></b> 2.669 m <sup>2</sup>	<b>49,8 %</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet WA 2</b> <i>- davon überbaubar (GRZ 0,3)</i>	<b>57 m<sup>2</sup></b> 17 m <sup>2</sup>	<b>0,5 %</b>
<b>Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten</b>	<b>834 m<sup>2</sup></b>	<b>6,2 %</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1.865 m<sup>2</sup></b>	<b>13,9 %</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>3.964 m<sup>2</sup></b>	<b>29,6 %</b>
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>13.393 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Ralf Käpplinger  
Heidenheim, 31.03.2022