



Heidenheim

an der Brenz

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt

Stadt Heidenheim an der Brenz
Baubereichsplan 12.00

Begründung

Stand: 28.04.2020, redaktionell geändert 19.11.2020

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

Bebauungsplan „Reutenen-Süd“

(südlich der Mergelstetter Reutenen, im Gewinn Scheiterhau)

Inhaltsverzeichnis

Übersichtlageplan.....	1
Teil A Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).....	2
1. Standort.....	2
1.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung des Plangebiets.....	2
1.2 Topographie.....	2
2. Derzeitige Situation.....	2
2.1 Ausgangssituation in Plangebiet und angrenzendem Umfeld.....	2
2.2 Rechts- und Eigentumsverhältnisse, Eigentümerstruktur.....	3
2.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung.....	3
3. Erfordernis der Planung.....	3
3.1 Bauflächenbedarfsnachweis.....	4
3.1.1 Bauplatzbedarf und bisherige Strategien.....	4
3.1.2 Entwicklungen seit Aufstellung des FNP 2029.....	4
3.1.3 Derzeitiges Angebot an Baugrundstücken und Bauflächen.....	4
3.1.4 Nachfrage nach städtischen Bauplätzen.....	6
3.1.5 Bevölkerungsentwicklung.....	6
3.1.6 Zentralörtliche Funktion und Lage auf Entwicklungsachse.....	7
3.1.7 Einhaltung Regionalplanerischer Vorgaben zur Siedlungsdichte.....	8
4. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	9
4.1 Regional- und Landesplanung.....	9
4.2 Erfordernis und Ziel der FNP-Änderung Nr. 7 im Bereich „Reutenen-Süd“.....	11
4.3 Landschaftsplan.....	13
4.4 Sonstige Konzepte, Städtebauliche Konzepte und Rahmenpläne.....	13
4.5 Gutachten.....	13
5. Städtebauliches Konzept „Reutenen-Süd“.....	14
5.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur:.....	14
5.2 Erschließungsstruktur.....	15
5.3 Grundstücks- und Freiflächenstruktur, Grünordnung.....	15
5.4 Alternativenprüfung.....	17
6. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans.....	19
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	19
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	20
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	20
6.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ).....	20
6.2.3 Zahl der Vollgeschosse.....	21
6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen.....	21
6.2.5 Zulässige Zahl der Wohneinheiten.....	23
6.3 Bauweise.....	23
6.4 Stellung baulicher Anlagen.....	24
6.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	24
6.6 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.....	25

6.7	Verkehrsflächen	25
6.7.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	25
6.7.2	Fußgänger- und Radverkehr	25
6.7.3	Öffentlicher Personenverkehr (ÖPNV).....	26
6.8	Ruhender Verkehr	26
6.8.1	Garagen- und Tiefgaragen, überdachte Stellplätze	26
6.8.2	Offene Stellplätze.....	26
6.9	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	26
6.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
6.11	Flächen für die Landwirtschaft und Wald.....	27
6.12	Grünordnung.....	27
7.	Ver- und Entsorgung.....	28
7.1	Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung	28
7.2	Telekommunikation- und Breitbandversorgung.....	28
7.3	Entwässerung (Ableitung Schmutzwasser, Regenwasserbewirtschaftung)	28
7.4	Abfallentsorgung	28
8.	Denkmalpflege.....	29
9.	Immissionen	29
9.1	Verkehrslärm.....	29
10.	Satzung über örtliche Bauvorschriften.....	30
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 LBO)	30
10.1.1	Dachform und Dachneigung	30
10.1.2	Dachdeckung und Dachbegrünung	30
10.1.3	Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte	30
10.1.4	Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen.....	30
10.2	Werbeanlagen (§ 74 LBO).....	31
10.3	Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 LBO).....	31
10.3.1	Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen.....	31
10.3.2	Vorgärten	31
10.3.3	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	31
10.3.4	Höhenlage der Grundstücke (Aufschüttungen und Abgrabungen)	32
	(§74 i.V.m. § 10 LBO)	
10.4	Regenwasserbehandlung (§ 74 LBO).....	32
10.5	Ordnungswidrigkeiten.....	32
11.	Bodenordnung	32
12.	Städtebauliche Kennzahlen.....	34
13.	Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB).....	35

Übersichtslageplan

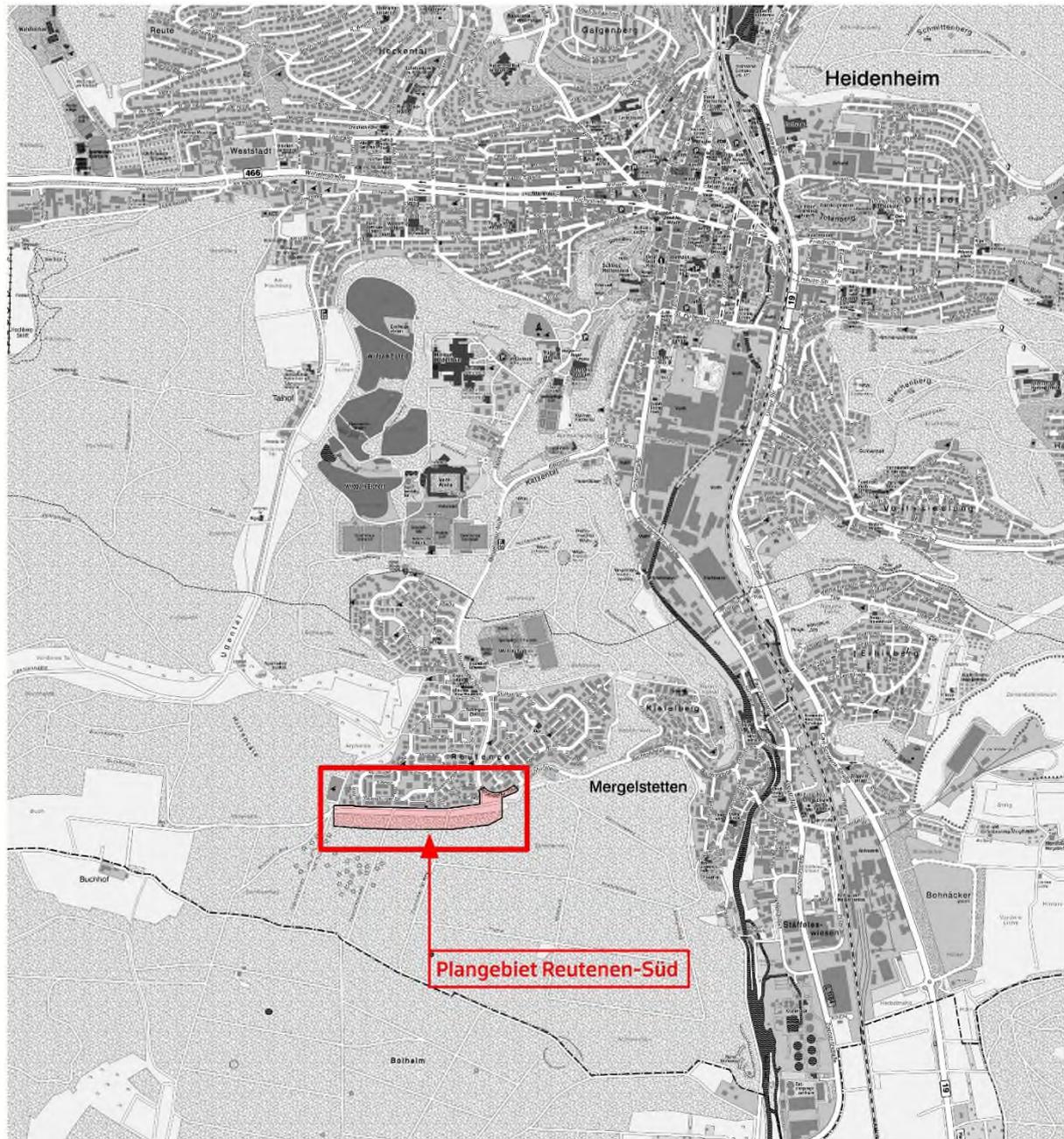


Abbildung 1: Lage des Plangebietes "Reutene-Süd" im Stadtgebiet

Teil A Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Standort

1.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet Reutenen-Süd befindet sich im südlichen Heidenheimer Stadtgebiet, im Ortsteil Mergelstetten und knüpft dort im Bereich der heutigen Buchhofsteige direkt an das bestehende Wohngebiet Reutenen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 6,53 ha und wird aus den Flächen bzw. Teilflächen der nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Heidenheim gebildet:

2654 (Straße Mergelstetter Reute, Teilfläche), 2656 (Verkehrsfläche), 3068 (Weg, Teilfläche), 3185 (Saulgauer Weg, Teilfläche), 1556/2 (Teilfläche), 1556/3 (Teilfläche), 1556/4, 1556/5, 1556/6, 1556/7, 1556/8, 1556/9, 1556/10, 1556/11, 1556/12, 1556/13, 1556/14, 1556/15, 1556/16 (Weg, Teilfläche).

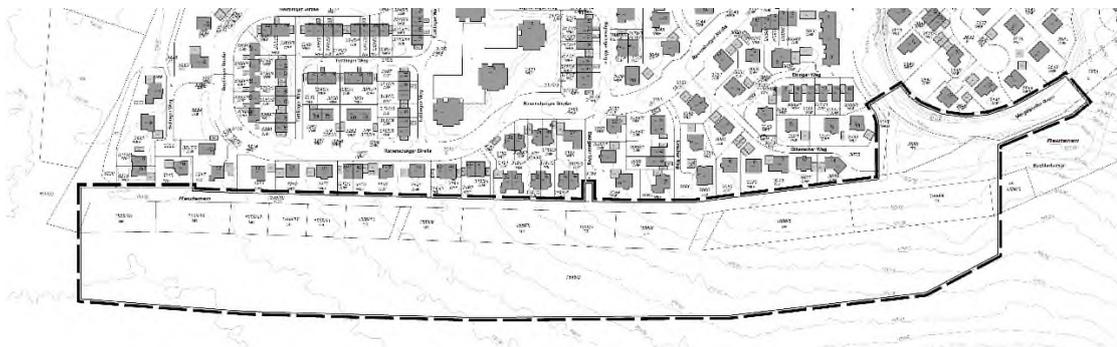


Abbildung 2: Abgrenzungsplan

Der rd. 6,53 ha große Geltungsbereich ist im Abgrenzungsplan dargestellt. Das Heidenheimer Innenstadtzentrum liegt rd. 3km entfernt und ist in rd. 6 Fahrminuten mit dem PKW zu erreichen.

1.2 Topographie

Topografisch lässt sich das Plangebiet in drei Bereiche unterteilen. Im ersten Bereich, vom Zufahrtsbereich in der Mergelstetter Reute bis zum Weg C, steigt das Gelände mit einer Neigung von bis zu 5 % Richtung Süden an. Im mittleren Bereich (vom Weg C bis zur Planstraße A4) neigt sich das Gelände in süd-westlicher Richtung etwa gleichmäßig um 2%. Im dritten Bereich (von der Planstraße A4 aus Richtung Süd-Westen) ist das Gelände nahezu eben und weist nur noch eine Steigung von 1% auf.

2. Derzeitige Situation

2.1 Ausgangssituation in Plangebiet und angrenzendem Umfeld

Das Plangebiet schließt im Süden der Reutenen unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper und das vorhandene Straßen- und Wegenetz an. Prägend für das ab Mitte der 1980er Jahre entstandene Wohngebiet Reutenen ist die typologische Vielfalt aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhauszeilen aber auch Geschosswohnungsbauten.

Die Versorgung mit wohnungsnahen Grünanlagen ist im Wohngebiet Reutenen sowohl qualitativ als auch quantitativ in ausreichender Weise gewährleistet. Neben den privaten (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) und halböffentlichen Freiräumen (Geschosswohnungsbau) stehen den Bewohnern auch Waldflächen als Naherholungsflächen zur Verfügung. Im gesamten Wohngebiet verteilt gibt es zudem verschiedene Spielanlagen für Kinder verschiedenen Alters.

Der Bereich, der durch den Bebauungsplan „Reutenen-Süd“ überplant werden soll, ist derzeit ganz überwiegend von Wald bestanden. Daher wird eine Waldumwandelungsgenehmigung erforderlich sein. Landwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nur in untergeordnetem Umfang betroffen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Planungsflächen (saP) wurde im Vorgriff auf die jetzige Planung bereits in der laufenden Vegetationsperiode 2017 und 2018 durchgeführt.

2.2 Rechts- und Eigentumsverhältnisse, Eigentümerstruktur

Die Eigentümerstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist relativ übersichtlich. Die Planungsflächen befinden sich ganz überwiegend (rd. $\frac{3}{4}$) in städtischem Eigentum. Die übrigen Flächen (rd. $\frac{1}{4}$) verteilen sich auf mehrere private Eigentümer.

2.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der neue Bebauungsplan greift in gleich drei rechtskräftige Bebauungspläne („Reutenen Abschnitt II“ (M 62), „Reutenen Abschnitt VI östlicher Teil“ (M73), „Reutenen Abschnitt V westlicher Teil“ (M 80) ein; die Festsetzungen der genannten Bestandsbebauungspläne werden in den Gebietsteilen, in denen sie sich mit dem neuen Bebauungsplan „Reutenen-Süd“ überschneiden (Überdeckungsbereich) durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Reutenen-Süd“ ersetzt.

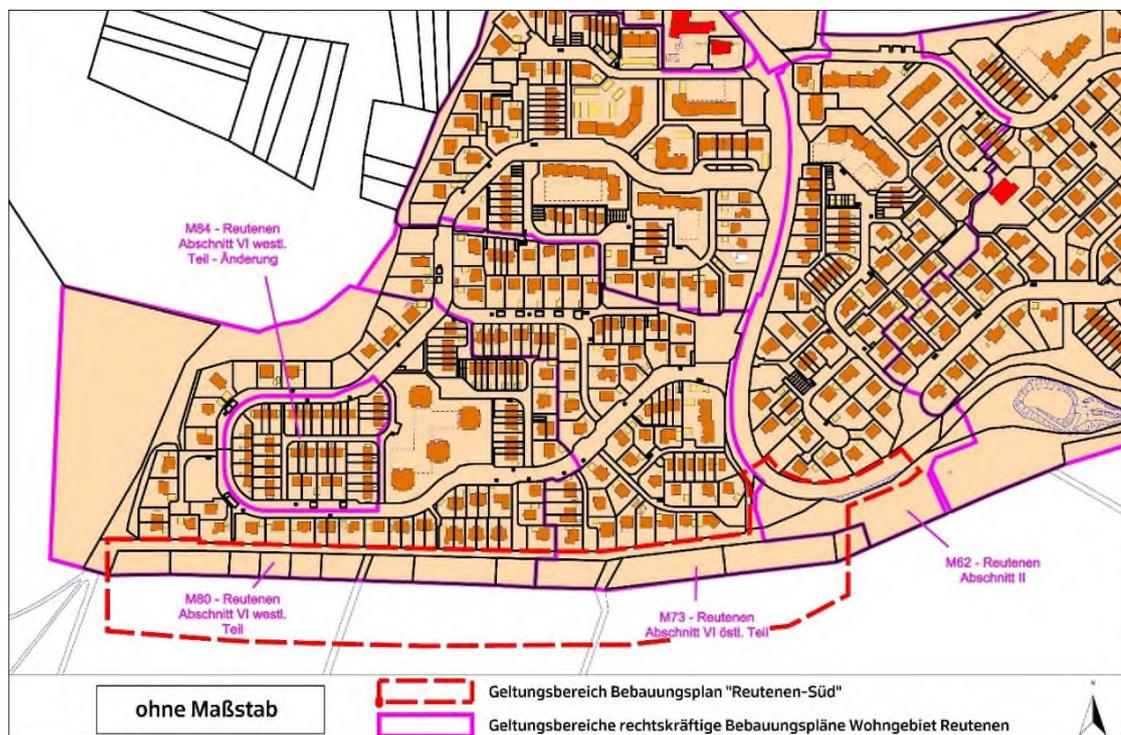


Abbildung 3: Stand verbindlichen Bauleitplanung im Wohngebiet Reutenen

3. Erfordernis der Planung

Das im Süden Heidenheims gelegene, ab Mitte der 1980er Jahre entstandene Wohngebiet Reutenen hat sich zu einem beliebten Wohnstandort mit hohem Freizeitwert und guter infrastruktureller Ausstattung entwickelt.

Aufgrund einer anhaltenden Bautätigkeit in Verbindung mit steigenden Einwohnerzahlen stehen auf den Reutenen derzeit nur noch 14 private Bauplätze zur Verfügung. Die im Süden Heidenheims bestehende Nachfrage nach Wohnbauland kann daher nicht mehr alleine durch Aktivierung bestehender Innenbereichspotenziale gedeckt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Reutenen Süd“ entstehen gemäß städtebaulichem Konzept 61 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser, sowie 1 größeres Grundstück für Geschosswohnungsbau mit bis zu 24 Wohneinheiten.

Hierdurch soll eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland gewährleistet und die Auslastung der bestehenden Infrastruktur auf den Reutenen sichergestellt werden. Darüber hinaus wird damit einer sonst drohenden Abwanderung von Einwohnern aus dem Mittelzentrum in die ländliche Peripherie (Landflucht) wirksam entgegen gewirkt.

3.1 Bauflächenbedarfsnachweis

Das Wohngebiet Reutenen stellt einen beliebten Wohnstandort innerhalb des Heidenheimer Stadtgebietes dar, in dem jedoch inzwischen keine städtischen Wohnbauplätze mehr zur Verfügung stehen.

Auch im übrigen Stadtgebiet ist die Situation angespannt. Gerade für Bauplätze, die eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorsehen, besteht eine hohe Nachfrage.

3.1.1 Bauplatzbedarf und bisherige Strategien

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

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

Die Revitalisierung dreier innerstädtischer sowie innenstadtnaher Konversionsflächen (Ploucquet-Areal/ Areal an der Stadtwaage, ehemaliges Werksgelände der Firma Edelmann, ehemaliges Brauereigelände an der Härtsfeldstraße) für wohnbauliche Nutzungen stellen die umfangreichsten Wohnungsbauprojekte der vergangenen Jahre in Heidenheim dar. Maßnahmen zur Widernutzbarmachung von Flächen sind auch zukünftig fester Bestandteil der Heidenheimer Stadtentwicklungspolitik. Ein Beispiel hierfür ist etwa das im südöstlichen Stadtgebiet gelegene Wettbewerbs-Gebiet „Neues Wohnen im Haintal“ bei der Giengener Straße, dessen Umsetzung in den nächsten Jahren erfolgen soll.

3.1.2 Entwicklungen seit Aufstellung des FNP 2029

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 „Siebenbürgerweg-Nord“, am 22.06.2018 der Bebauungsplan „Ludwig-Lang-Straße“ und am 14.07.2017 der Bebauungsplan „Südöstliche Härtsfeldstraße“ in Kraft getreten. Seitdem sind keine weiteren Bebauungspläne für wohnbauliche Zwecke aufgestellt worden.

3.1.3 Derzeitiges Angebot an Baugrundstücken und Bauflächen

Aktuell stehen folgende Grundstücke und Flächen in der Stadt Heidenheim für die Entwicklung von Wohnnutzung zur Verfügung. Aufgeführt werden vorliegend nur Grundstücke und Flächen, die im Besitz der Stadt Heidenheim sind, da deren Vermarktung bzw. Aktivierung durch die Stadt Heidenheim gesteuert werden kann.

a) Nicht bebaute Wohn- und Mischflächen in B-Plänen

In den folgenden Bebauungsplangebieten stehen aktuell Wohnbauflächen bzw. Wohnbaugrundstücke zur Verfügung:

Baugebiet Bezeichnung bzw. Bebauungsplan	Bau- plätze	Fläche (Netto)	Erschlossen	Verfügbarkeit
„Fuchssteige/in der Reute“ ¹⁾	1	0,2	ja	kurzfristig
„Siebenbürgenweg-Nord“ ¹⁾	1	0,2	ja	kurzfristig
„Fürsamen-Änderung“ ²⁾	ca. 52 **	2,6	nein	langfristig
„Aufhausener Straße/ Im Brühl“ ^{3) 4)}	/	0,6	ja	kurzfristig
Summe	60**	3,6	-----	-----

¹⁾ Aktuell verfügbare Grundstücke laut Auskunft Geschäftsbereich Liegenschaften der Stadt Heidenheim vom 02.03.2020.

²⁾ Für die Berechnung der Bauplätze wurde als durchschnittliche Grundstücksgröße ein fiktiver Wert von 500 m²/Grundstück angenommen. Hierdurch lassen sich im Mittel die in der Stadt Heidenheim bei Neubauvorhaben realisierten Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser von 350 – 650 m² gut abbilden.

³⁾ Die tatsächlich in dem Bebauungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesene Fläche wird nur zu 50 % berücksichtigt, da es sich um ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO handelt und diese zu jeweils 50 % aus Wohnen und Gewerbe bestehen.

⁴⁾ Die im Bebauungsplan „Aufhausener Straße/ Im Brühl“ verfügbaren Wohnbauplätze sind aufgrund des angrenzenden Gewerbegebietes nur in der Verbindung von Gewerbe und integriertem Wohnen (z.B. für kleinere Handwerksbetriebe o.ä.) geeignet.

** Die Bauplätze, die im Gebiet „Fürsamen“ noch zur Verfügung stehen, können aktuell noch nicht angeboten/aktiviert werden, da die Umlegung noch einige Zeit beanspruchen wird.

Derzeit stehen (Stand: 02.03.2020) noch 2 Bauplätze im innerstädtischen Bereich für eine Einfamilienhausbebauung zur Verfügung. Hinzu kommen noch 6.000 m² gemischte Baufläche im Baugebiet „Aufhausener Straße/ Im Brühl“; für 3.000 m² gibt es bereits Interessenten, mit denen Verhandlungen geführt werden.

Durch dieses Angebot kann die bestehende Nachfrage nur teilweise 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.

b) Nicht beplante Wohnbau- und gemischte Bauflächen im FNP

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

Baugebiet Bezeichnung bzw. Bebauungsplan	Bauplätze/ Wohneinheiten	Fläche (Netto) in ha	Erschlossen	Verfügbarkeit
„Reutenen-Süd“ ¹⁾	61/ rd. 24	3,3	nein	kurz- bis mittelfristig
„Hinter dem kleinen Bühl“ ¹⁾	27/ 284	3,2	nein	mittel- bis langfristig
„Flachsäcker“ ²⁾	32/ --	1,6	nein	mittel- bis langfristig

¹⁾ Die Anzahl der Bauplätze wurde anhand bereits ausgearbeiteter Vorentwürfe bestimmt.

²⁾ Für die Berechnung der Bauplätze wurde als durchschnittliche Grundstücksgröße ein fiktiver Wert von 500 m²/Grundstück angenommen. Hierdurch lassen sich im Mittel die in der Stadt Heidenheim bei Neubauvorhaben realisierten Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser von 350 – 650 m² gut abbilden.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Entwicklung des Baugebietes „Reutenen-Süd“. Hier entstehen gemäß dem städtebaulichen Konzept 61 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser sowie ein größeres für Geschosswohnungsbau mit rd. 24 Wohneinheiten.

c) Konversionsflächen

Weiteres Potenzial besteht im südwestlich an der Giengener Straße gelegenen „Haintal“. Hier soll durch den Rückbau von Wohn-, Büro- und Sozialgebäuden sowie der Beplanung von Freiflächen langfristig eine neue Wohnsiedlung in Geschossbauweise entstehen.

Baugebiet Bezeichnung bzw. Bebauungsplan	Wohneinheiten	Fläche	Erschlossen	Verfügbarkeit
„Im Haintal“ ¹⁾	380	3,3	nein	langfristig

¹⁾ Die Anzahl der Bauplätze wurde anhand des Siegerentwurfs bestimmt, der im Rahmen des 2017 durchgeführten Wettbewerbs „Städtebauliche Planungskonkurrenz Neues Wohnen im Haintal“ erstellt wurde.

Dass auch in der Stadt Heidenheim eine über der Entwicklung von Innenbereichsflächen hinausgehende Neuausweisung und Entwicklung von Wohnbauflächen dringend erforderlich ist, zeigen auch die Nachfrage nach städtischen Bauplätzen und die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung.

3.1.4 Nachfrage nach städtischen Bauplätzen

In der Stadt Heidenheim erfolgt der/die Verkauf/Vergabe von Baugrundstücken über eine „Bauplatzbewerberliste“, in der sich Interessenten eintragen lassen können. Die Interessenten können sich auf alle künftigen städtischen Bauplätze bewerben.

Auf der Bauplatzbewerberliste sind derzeit insgesamt rd. 400 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: März 2020).

3.1.5 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsvorausrechnung des Landesamtes für Statistik Baden-Württemberg zeigt für die Stadt Heidenheim eine positive Bevölkerungsentwicklung. Demnach ist bis zum Jahr 2035 von einem stetig-moderaten Bevölkerungswachstum auszugehen.

Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen						
Stadt Heidenheim an der Brenz						
Jahr	Insgesamt	Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren			60 - 85	85 und mehr
		unter 20	20 - 40	40 - 60		
2017 ¹⁾	49.297	9.805	12.486	13.588	11.924	1.494
2018	49.522	9.770	12.607	13.521	12.086	1.538
2019	49.719	9.769	12.665	13.447	12.241	1.597
2020	49.892	9.802	12.633	13.439	12.346	1.672
2021	50.064	9.857	12.546	13.419	12.481	1.761
2022	50.201	9.894	12.489	13.359	12.625	1.834
2023	50.325	9.949	12.417	13.281	12.766	1.912
2024	50.443	10.012	12.325	13.216	12.856	2.034
2025	50.539	10.046	12.235	13.227	12.932	2.099
2026	50.625	10.101	12.099	13.207	13.071	2.147
2027	50.705	10.153	11.981	13.187	13.240	2.144
2028	50.776	10.184	11.838	13.236	13.382	2.136
2029	50.850	10.220	11.704	13.270	13.544	2.112
2030	50.906	10.231	11.570	13.345	13.732	2.028
2031	50.960	10.287	11.414	13.350	13.908	2.001
2032	51.013	10.291	11.313	13.415	14.006	1.988
2033	51.053	10.286	11.216	13.514	14.025	2.012
2034	51.094	10.284	11.116	13.582	14.054	2.058
2035	51.112	10.224	11.068	13.630	14.086	2.104

¹⁾ 2017: Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.; restliche Jahre: Ergebnisse der Hauptvariante der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017.
Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Hauptvariante.

(Quelle: <<https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS135019>> zuletzt aufgerufen am 18.02.2019).

3.1.6 Zentralörtliche Funktion und Lage auf Entwicklungsachse

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

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

3.1.7 Einhaltung Regionalplanerischer Vorgaben zur Siedlungsdichte

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

Folgende städtebaulichen Kennzahlen ergeben sich aus dem Vorentwurf

	Kennzahlen	Berechnung
Anzahl Grundstücke Reihenhäuser Grundstücke Doppelhäuser Grundstücke Einfamilienhäuser Grundstücke Geschosswohnungsbau Grundstücke Insgesamt:	14 26 21 1 62	gemäß städtebaulichem Entwurf
WE pro Reihnhaus WE pro Doppelhaushälfte WE pro Einfamilienhaus WE im Geschosswohnungsbau WE insgesamt	1 1 1,5 **	14 x 1 = <u>14 WE</u> 26 x 1 = <u>26 WE</u> 21 x 1,5 = <u>31,5 WE</u> <u>*** = 24 WE</u> <u>95,5</u>
Belegungsdichte (EW/WE)	2,0 ¹⁾	95,5 WE x 2,0 EW/WE = 191 EW
Bruttosiedlungsfläche in ha - Summe aus geplanter Wohnbaufläche und geplanter Verkehrs- und Grünflächen. Ohne Bestands- und Waldabstandsflächen	4,22 ha ²⁾	6,53 ha (Geltungsbereich Bebauungsplan) – 2,31 ha (Bestandsflächen + Waldabstandsfläche) = <u>4,22 ha</u> ²⁾
Bruttosiedlungsdichte (EW / ha)		191 EW ÷ 4,22 ha = 45,26 ~ <u>45 EW/ha</u>
<p>** Der Berechnung der Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt: Für die Erschließung wurden 25 % von der Grundfläche jedes Geschosses abgezogen. Als durchschnittliche Größe der Wohneinheiten wurde 75 m²/WE festgelegt. *** 483 m² (Bruttogeschossfläche) – 121 m² (25 % Erschließung/Geschoss) = <u>362 m²</u> 362 m² (Nettogeschossfläche) x 5 Geschosse = <u>1810 m² Gesamtnettogeschossfläche</u> 1810 m² ÷ 75 m²/WE = 24,13 WE ~ <u>24 WE</u></p> <p>¹⁾ Belegungsdichte für Heidenheim an der Brenz, Stand 2017, (Quelle: Statistisches Landesamt BW, <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS135019>, zuletzt abgerufen am 18.02.2019). ²⁾ Zur Führung eines plausibleren Nachweises werden zur Berechnung der Siedlungsdichte anteilig die bestehenden Verkehrsflächen (Mergelstetter Reute, Radweg und Buchhofsteige inklusive Straßenbegleitgrün) und die Waldabstandsflächen vom Geltungsbereich des Bebauungsplans abgezogen. Für die Berechnung der Siedlungsdichte zugrunde zu legende Fläche: 6,53 ha (Geltungsbereich Bebauungsplan) – 2,31 ha (Bestandsflächen (Mergelstetter Reute, bestehender Radweg und Buchhofsteige inklusive Straßenbegleitgrün+ Waldabstandsflächen) = <u>4,22 ha</u></p>		

Mit dem aktuellen Entwurf zum Neubaugebiet „Reutenen-Süd“ kann die vom Regionalverband geforderte Mindestsiedlungsdichte aufgrund verschiedener örtlicher und naturräumlicher Gegebenheiten (Randlage, städtebauliche Struktur, Ortsbild) und bauordnungs- bzw. fachrechtlicher Vorgaben (Waldabstand von 30 m) nicht eingehalten werden.

Das geplante Wohngebiet „Reutenen-Süd“ stellt eine maßvolle Fortentwicklung des bestehenden Wohngebietes Reutenen in Richtung Süden dar. Die auf den Reutenen bestehende typologische Mischung aus Einfamilien- und Geschosswohnungsbauten wird im Sinne einer „kompakten Stadt“ und „Stadt der kurzen Wege“ aufgegriffen und fortgeführt. Anders als in den zukünftigen Neubaugebieten „Neues Wohnen im Haintal“ und ehemaliges Schwesternwohnheim dominiert hier nicht der Geschoss-, sondern der freistehende und verdichtete Einfamilienhausbau. Die v.a. naturräumlich bedingte geringfügige Unterschreitung der Mindestsiedlungsdichte wird durch höhere Siedlungsdichten an anderer Stelle im Stadtgebiet (B-Pläne: „Ludwig-Lang-Straße“ mit Plocquet-Areal und Areal an der Stadtwaage (rd. 260 EW/ha), „Neues Wohnen im Haintal“ (rd.135 EW/ha) und „Wohnen im Eichert“ (rd. 93 EW/ha) kompensiert.

Angesichts der aufgezeigten Zusammenhänge ist die mit dem Gebiet „Reutenen-Süd“ erreichte Siedlungsdichte für die Stadt Heidenheim und auch im Hinblick auf regionalplanerisch vorgegebene Ziele und Grundsätze angemessen.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Für die Bauleitplanung Reutenen-Süd sind folgende Ziele der übergeordneten Planungsebenen bedeutsam:

Landesplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan **Plansatz 5.3.2 (Z)** sollen die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.

- Von der neuen Fläche im Süden des Wohngebiets Reutenen sind landwirtschaftliche Flächen nur in untergeordnetem Umfang betroffen.
- Die Landwirtschaftliche Fläche im Baugebiet „Reutenen-Süd“ verfügt nur über eine mittlere bis mittelhohe Bodenfruchtbarkeit (Unterteilung in insgesamt 7 Klassen, „gering“ bis „sehr hoch“) (vgl.maps.lgrb-bw.de, aufgerufen am 31.01.2020).

Die im Gebiet befindliche Landwirtschaftliche Fläche ist aufgrund ihres Zuschnittes und ihrer Größe sowie der eher mittelmäßig zu bewertenden Fruchtbarkeit landwirtschaftlich nicht von großer Bedeutung. Dementsprechend stellt die Überplanung dieser Flächen keinen gravierenden Verlust im Sinne der Landesentwicklungsplanung **Plansatz 5.3.2 (Z)** dar.

Da durch die vorliegende Planung auch Waldflächen betroffen sind, ist zusätzlich der **Plansatz 5.3.5 (Z) Landesentwicklungsplan 2002** zu beachten. Hiernach sind Eingriffe in den Bestand des Walds in Verdichtungsräumen und in Wälder mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen auf das Unvermeidbare zu beschränken. Solche Waldverluste sollen möglichst in der Nähe der Eingriffe in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landwirtschaft durch Aufforstung von geeigneten Flächen ausgeglichen werden.

- Der Wald wird vorwiegend forstwirtschaftlich genutzt. Demgemäß ist er im Regionalplan 2010 als schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft dargestellt.
- Der Regionalplan weist den südwestlichsten Teilbereich als schutzbedürftigen Bereich für die Erholung aus.
- Die Waldflächen sind von unterschiedlicher Ausprägung: Während im Westen Schlagfluren und Sukzessionsflächen dominieren, befindet sich im zentralen Bereich ein Fichtenforst.
- Im Osten des Vorhabengebiets ist ein Eichenbestand mit ca. 100-jährigen Bäumen vorhanden.

- Mehrere Forstwege sind als Erschließung vorhanden.
- Auch ein regionaler Grünzug wird tangiert.

Eine genaue Bewertung des Eingriffs in den Wald erfolgt im Umweltbericht. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass ein Verlust der Schutz- und Erholungsfunktion durch die vorliegende Planung nicht begründet wird. Zu der 1,65 ha großen Weißfläche ist, vorrangig zur Einhaltung des fachgesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes, die Umwandlung von rd. 1,0 ha Wald in Grünfläche notwendig. Auf dieser Grünfläche sollen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, damit ist auch ein Verlust der Erholungsfunktion sowie der ökologischen Wirkung nicht begründet. Der Wald wird zudem durch die vorgesehene Planung nur am Rande tangiert.

Regionalplanung

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Annäherung an den südlich angrenzenden Regionalen Grünzug gemäß **Plansatz 3.1.1 (Z)** Regionalplan Ostwürttemberg 2010. Von der höheren Raumordnungsbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur FNP-Änderung Nr. 7 bestätigt, dass es sich dabei nur um eine randliche Tangierung dieses großen regionalen Grünzuges handelt und davon ausgegangen werden kann, dass die Freiraumfunktion insgesamt nicht erheblich berührt wird. Aus raumordnerischer Sicht formt das geplante Vorhaben den regionalen Grünzug abschließend aus, so dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.



Abbildung 4: Planansatz Raumnutzungskarte, Regionalplan 2010

Denkmalschutz

Im westlichen Bereich ist ein Grabhügelfeld (6./5.Jh.v.Chr.) als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG) betroffen. Um Planungssicherheit zu erlangen und den Umfang von Rettungsgrabungen bestimmen zu können, müssen im Vorfeld jeglicher Bodeneingriffe (einschließlich Waldrodungsarbeiten, geologischer, hydrologischer Untersuchungen etc.) archäologische Voruntersuchungen nach Vorgabe des Landesamts für Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Ein zwischen der Stadt Heidenheim und dem Landesamt für Denkmalpflege geschlossener Öffentlich-Rechtlicher-Vertrag regelt die Vorgehensweise nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sowie die archäologische Begleitung der Waldrodungsarbeiten. Damit ist eine fachgerechte Bergung von eventuell im Bereich des Plangebietes und in der näheren Umgebung vorhandenen Bodendenkmälern gewährleistet.

4.2 Erfordernis und Ziel der FNP-Änderung Nr. 7 im Bereich „Reutenen-Süd“

Im Flächennutzungsplan 2029 wurde die westlich an die Weißfläche „Reutenen-Süd“ angrenzende, rund 4,05 ha große Wald- bzw. Waldabstandsfläche in Wohnbaufläche und Grünfläche (Waldabstandsfläche) geändert. Dieses Verfahren ist also abgeschlossen.

Die jetzige 7. Änderung setzt sich aus folgenden Teilflächen zusammen:

1. Weißfläche: auch die Weißfläche war beim Feststellungsbeschluss des FNP 2029 als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Da aber zum Zeitpunkt der Genehmigung keine Waldumwandlungserklärung für diese Fläche vorlag, konnten diese 1,65 ha vom Regierungspräsidium Stuttgart nicht genehmigt werden und stattdessen erfolgte eine vorläufige Darstellung als sog. „Weißfläche“ verbunden mit dem Auftrag der Genehmigungsbehörde an die Gemeinde hier eine baldige Zielbestimmung vorzunehmen. Die Waldumwandlungserklärung konnte vor allem aufgrund einer negativen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde und, damit zusammenhängend, einem fehlenden Artenschutzgutachten, nicht erteilt werden. Nachdem die noch ausstehende Untersuchung des Eichenwaldbestandes in 2017 und 2018 durchgeführt wurde, soll die Weißfläche nun angesichts des naturschutzfachlich unkritischen Befundes und im Interesse eines städtebaulich überzeugenden Gesamtkonzeptes in den Bebauungsplan einbezogen werden.



Abbildung 5: Darstellung im FNP 2029 (mit zu ändernden Flächen)

2. übrige Flächen: Neben der Bereinigung der Weißfläche ergeben sich weitere Änderungen aus den Planungsvorgaben des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Dies betrifft eine ca. 0,83 ha große Grünfläche und weitere 1,0 ha Wald, die ebenfalls in Wohnbaufläche und Grünfläche (Waldabstandsfläche) geändert werden sollen.



Abbildung 6: Darstellung gemäß FNP-Änderung Nr.7 "Reutenen-Süd"

Die Änderung Nr. 7 erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten „Parallelverfahren“. Der Gemeinderat der Stadt Heidenheim hat am 18.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Reutenen-Süd" beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan wurde im Zeitraum vom 23.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018 durchgeführt. Den Behörden und Trägern Öffentlicher Belange wurde vom 06.12.2018 bis einschließlich 06.02.2019 die Möglichkeit eingeräumt, sich zum vorgesehenen Bebauungsplan zu äußern.

Im Bebauungsplan „Reutenen-Süd“ sollen ein allgemeines Wohngebiet (WA) und der hierfür erforderliche 30-Meter-Waldabstand festgesetzt werden. Im Sinne eines überzeugenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes wird die „Weißfläche“ mit in den Geltungsbereich einbezogen. Die jetzige FNP-Änderung trägt diesem Konzept Rechnung.

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens werden die Umweltbelange und Auswirkungen der Planung im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dargelegt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde 2017 und 2018 durchgeführt. Der Alteichenbestand begründet keine Verbotstatbestände, soweit geeignete Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden.

Für die Umsetzung der vorgesehenen Planung ist die Umwandlung von rd. 1,0 ha Wald erforderlich (inklusive der gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandsfläche zu baulichen Anlagen von 30 m). Für die westlich angrenzende Fläche, die durch den Bebauungsplan ebenfalls überplant wird, liegt eine Waldumwandlungserklärung für 1,95 ha bereits vor. Die fehlende Waldumwandlungserklärung wird im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens bzw. des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Flächenbedarfsnachweis

Der Flächenbedarf wird in der Begründung zum Bebauungsplan „Reutenen-Süd“ im Kapitel 3.1 Bauflächenbedarfsnachweis ausführlich begründet.

Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsregelung, Artenschutz

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf aus verfahrensökonomischen Gründen bei gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 S.5 BauGB eine Beschränkung auf andere zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen.

Dies bedeutet, dass im Falle von im Parallelverfahren durchgeführten FNP-Änderungen auf den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und die Ergebnisse der Artenschutzprüfung verwiesen werden darf.

Der Änderungsbereich der 7. FNP-Änderung wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reutenen-Süd“ voll umfasst, so dass die Überprüfung der Belange der Umwelt und des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren erfolgt.

Flächenbilanzierung zur FNP-Änderung Nr. 7 „Reutenen-Süd“

Mit der FNP-Änderung Nr. 7 „Reutenen-Süd“ ist die Änderung der Darstellung von Flächen im FNP in folgenden Maße vorgesehen:

Flächenbezeichnung	Größe	Darstellung im FNP 2029	Darstellung gem. FNP-Änderung Nr. 7
Fläche 1	rd. 1,0 ha	Wald	Grünfläche
Fläche 2	rd. 0,007 ha	Wald	Wohnbaufläche
Fläche 3	rd. 0,75 ha	Grünfläche	Wohnbaufläche
Fläche 4	rd. 0,42 ha	Weißfläche	Grünfläche
Fläche 5	rd. 1,22 ha	Weißfläche	Wohnbaufläche
Fläche 6	Rd. 0,082	Grünfläche	Wohnbaufläche

Die zu ändernden Flächen (mit Flächenbezeichnung) können der folgenden Abbildung (Abbildung 7) entnommen werden:

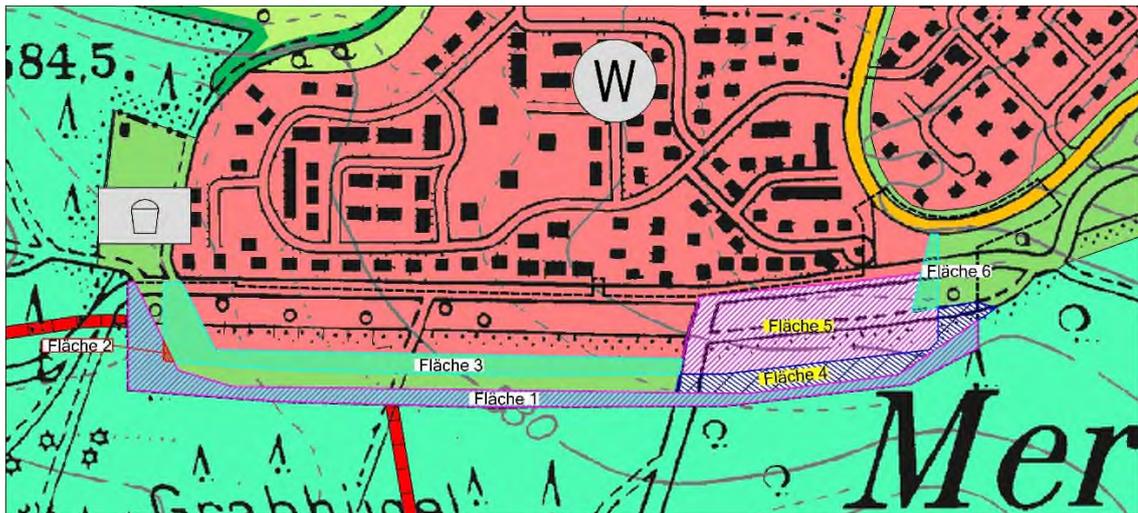


Abbildung 7: Flächenbilanzierung Änderung Nr. 7 "Reutenen-Süd"

4.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Heidenheim ist der Wald (Scheiterhau) im südlichen Bereich der Reutenen als Erholungswald der Stufe 2 (Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg) eingestuft. Erholungswälder sind Waldflächen, die wegen einer auffallenden Inanspruchnahme durch Erholungssuchende eine besondere Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung haben. Der Wald und Waldrandbereich werden durch die Bewohner des vorhandenen Wohngebiets Reutenen stark frequentiert.

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsplan vollständig in Zone III des Wasserschutzgebiets „Wassersammlungen im Brenztal“. Im nördlichen Teilbereich liegen mehrere streng geschützte Feldhecken (Offenlandbiotop gemäß § 33 NatSchG). Der Wald ist gesetzlicher Wasserschutzwald.

4.4 Sonstige Konzepte, Städtebauliche Konzepte und Rahmenpläne

Für das Plangebiet „Reutenen-Süd“ existiert kein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine sonstige von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung.

4.5 Gutachten

Artenschutzrechtliches Gutachten

Es sind keine Arten aus dem Artenschutzprogramm Baden-Württemberg gemeldet. Es lagen aber bereits bei der Erarbeitung des Umweltberichts zum FNP 2029 Hinweise auf Vorkommen geschützter Vogel- und Fledermausarten vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde 2017 und 2018 durchgeführt und liegt vor. Der Untersuchungsumfang wurde im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) abgestimmt. Kartiert wurden Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und die Haselmaus. In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Baumhöhlenkartierung. Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Im Bericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde vom Gutachter die artenschutzrechtliche Situation wie folgt zusammengefasst:

- Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht verletzt.
- Eine Prüfung der Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 bis 5 BNatSchG sowie die Prüfung auf eine Verschlechterung der Population sowie eines günstigen Erhaltungszustand der Population ist nicht erforderlich.

Schalltechnisches Gutachten

Aufgrund der räumlichen Nähe zu Teilflächen der geplanten Wohnbebauung (östlicher Teilbereich) zur "Mergelstetter Reute" wurde die Kling Consult GmbH damit beauftragt, ein Schallgutachten zu erstellen und zu ermitteln, inwieweit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" an geplanten schützenswerten Nutzungen (allgemeines Wohngebiet) auftreten und welche Schutzmaßnahmen erforderlichenfalls festzusetzen sind.

Zudem wurde einer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Vermutung eines Einwenders nachgegangen, wonach als Folge des im Plangebiet vorgesehenen Geschossbaus (WA4) unzumutbare Schallreflexionen für an der Mergelstetter Reute stehende Wohngebäude entstünden.

Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Im neuen Baugebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen nur für das WA4 (Geschosswohnungsbau) festzusetzen (Orientierung Schutzbedürftiger Nutzungen und Anforderung an Außenbauteile, ggf. Zwangsbelüftung bei Schlafräumen).
- Die Reflexionswirkung des an der Mergelstetter Reute geplanten Gebäudes bewirkt lediglich eine Erhöhung des Beurteilungspegels um geringfügige 0,2 dB(A). Unter Berücksichtigung der durch das neue Baugebiet ausgelösten Verkehrszunahme ergibt sich für die Bestandsbebauung eine für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbare Schallpegelerhöhung von nur 0,9 dB(A).

5. Städtebauliches Konzept „Reutenen-Süd“

5.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur:

Bebauungsstruktur (sh. Pläne Städtebaulicher Entwurf:

Die Bebauungsstruktur des Baugebietes „Reutenen-Süd“ orientiert sich am Leitbild einer typologisch durchmischten Wohnstadt, welches für den Stadtteil Reutenen insgesamt prägend ist. Dieses wird auf Ebene des neuen Baugebietes in Gestalt einer differenzierten Einfamilienhauslandschaft fortentwickelt: Freistehende Einfamilienhäuser (2 Vollgeschosse), Doppelhäuser (2 Vollgeschosse) sowie kurze Reihenhauserzeilen (2 Vollgeschosse) gruppieren sich als Haustypen in wechselnder Zusammensetzung und Gebäudestellung (Trauf- und Giebelstellung) um kleine Platzsituationen herum. Die aus Plangebietszuschnitt und Erschließungssituation resultierende Stichstraßen-Erschließung von rd. 500 Meter Länge wird auf diese Weise in überschau- bzw. erlebbare Raumabschnitte und Nachbarschaften untergliedert.

Die neu hinzu tretende Bebauung bildet zusammen mit der bereits vorhandenen Bauzeile (Ravensburger Straße, Biberacher Weg) einen neuen Stadtrand nach Süden hin aus. Den Auftakt in das neue Baugebiet bildet ein an der Mergelstetter Reute platzierter Geschosswohnungsbau mit III bis IV Vollgeschossen. Dieser markiert den Zufahrtsbereich, gibt Orientierung im Stadtgrundriss (Stadteingangssituation) und thematisiert den auf den Reutenen bereits vorhandenen Geschosswohnungsbau an dafür geeigneter Stelle.

Nutzungsstruktur:

Das Baugebiet wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Den eindeutigen Nutzungsschwerpunkt bildet dabei die Wohnnutzung. Neben Wohngebäuden sind auch die allgemein zulässigen und der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Auch eine Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke ist im Plangebiet zulässig. Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen werden zur Sicherung des Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Die auf den Reutenen und insbesondere in der Umgebung des Plangebiets etablierte Struktur lässt eine Ansiedlung dieser

ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zu. Aufgrund der für diese Nutzungen notwendigen Flächenbedarfe, können diese nicht im Gebiet untergebracht werden. Darüber hinaus ist das vorhandene und geplante Verkehrsnetz nicht in der Lage, die mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

5.2 Erschließungsstruktur

Fließender Verkehr (sh. Plan Freiraum- und Verkehrsstruktur):

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße Mergelstetter Reute, der Haupterschließungsstraße der Reutenen.

Von dort zweigt auf Höhe des Ortseingangs eine rd. 500 Meter lange, 6 Meter breite, parallel zum bisherigen Siedlungsrand geführte Stichstraße (Planstraße A) westwärts in das neue Baugebiet ab. Die neue Einmündung erfordert die Anlage einer Aufstellfläche für Linksabbieger.

Die im Zuge der neuen Stichstraße im Plangebiet entstehenden kleinen Plätze dienen als Zwischenwendemöglichkeit und erlauben eine abschnittsweise Erschließung des Baugebietes entsprechend dem Baufortschritt. Mit Ausnahme des vorderen Zufahrtsbereiches (Straßenabschnitt Einmündung Mergelstetter Reute bis zum ersten der von Norden her einmündenden Wege (Weg C), für den eine Tempo-30-Zone vorgesehen ist, wird die gesamte Planstraße A als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet.

Die verkehrliche Verknüpfung mit dem im Norden angrenzenden Siedlungsbestand der Reutenen erfolgt durch Verlängerung des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes nach Süden bis zur neuen Stichstraße (Planstraße A); auf diese Weise entstehen fünf Zugangswege für Fußgänger und Radfahrer in das neue Baugebiet (Weg C, Weg B1, Planstraße A2, Planstraße A3, Weg B2). Die bisherige Zuwegung zum Buchhof (bisheriger Ortsrandweg (Weg B)) wird erhalten und in einen Fuß- und Radweg umgewidmet. Damit auch bei temporären Störungen (z.B. Kanal- oder Straßensanierungsarbeiten im Zufahrtsbereich der Planstraße A das Baugebiet „Reutenen-Süd“ für Pkw dauerhaft anfahrbar bleibt, wird der in Fortsetzung der Stichstraße „Saulgauer Weg“ entstehende neue Fuß- und Radweg (Planstraße A2) in Straßenbreite und damit notbefahrbar ausgebaut. Die fußläufige Anbindung an den Wald erfolgt über zwei von der neuen Planstraße A nach Süden abzweigende Fußwege, die zugleich als Grundstückszufahrten genutzt werden (Planstraße A1 und A4). Der östliche dieser beiden Wege (Planstraße A1) erschließt den neuen Spielplatz.

Die im Zuge der Baugebietsentwicklung entfallenden Forstwege werden außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches wieder funktionsgerecht hergestellt.

Der in Verlängerung der Buchhofsteige bestehende Fahrweg zum Buchhof wird an die neue Stichstraße im Westen (für Fußgänger) und an den noch neu herzustellenden Forstweg (Forst- und landwirtschaftlicher Verkehr) angebunden.

Ruhender Verkehr:

Bauordnungsrechtlich notwendige Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind vom Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücksflächen bzw. in den Gebäuden nachzuweisen. Der Geschoßwohnungsbau erfordert die Anlage einer Tiefgarage.

Ergänzend zu diesen privaten Stellplätzen sind, im Plangebiet auf 6 Anlagen verteilt, insgesamt 25 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

ÖPNV:

Die Haltestellen der Stadtbuslinie 5 (Balingen Weg, Saulgauer Weg) sowie der Stadtbuslinien 5, 6 und 7 (Ravensburger Straße) sind vom Plangebiet aus in nur wenigen Fußminuten erreichbar.

5.3 Grundstücks- und Freiflächenstruktur, Grünordnung

Grundstücksstruktur (sh. Plan Bautypologie und Bauabschnitte):

Das städtebauliche Konzept sieht die Bildung von insgesamt 61 Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser (entspricht rd. 71 WE) und eines größeren für Geschosswohnungsbau

(rd. 24 WE) vor. Aufgrund der Erschließungssituation ist das Baugebiet aus östlicher Richtung, das heißt von der Straße Mergelstetter Reute aus, zu entwickeln. Die Ausbildung der streifenförmigen Baufenster leitet sich aus der Bebauungsstruktur ab. Je nach Haustyp und Gebäudestellung entstehen Grundstücke von unterschiedlichem Zuschnitt und unterschiedlicher Größe. Die Grundstücksgrößen streuen zwischen 195 und 641 m², wobei kleinere (< 400 m²) und mittlere (400 bis 600 m²) etwas häufiger vertreten sind. Aber auch von den größeren (> 600 m²) sind 12 Grundstücke vorgesehen. Zwischen bestehender und neuer Bebauung werden ausreichende Abstände belassen. Nahezu alle Grundstücke ermöglichen Doppelgaragen bzw. Doppelcarports.

Nicht jedes Baugrundstück ist zur Erfüllung jedes Wohnwunsches geeignet. Zur besseren Verdeutlichung dieses Zusammenhangs gegenüber den Bauherren wurden für die jeweiligen Haustypen beispielhaft Wohnfunktionsgrundrisse erarbeitet und diese den sich aus dem Konzept ergebenden Grundstückssituationen zugeordnet. Insgesamt bietet das Baugebiet Platz für etwa 191 neue Bewohner.

Die städtebaulichen Daten der im städtebaulichen Konzept prognostizierten Grundstücksstruktur sind in nachfolgenden Tabellen hinterlegt.

Tabelle:

Bilanzierung der Baugrundstücke, Wohneinheiten und Einwohner nach Haustypen

Kriterien	Zahl [%]	WE [%]	EW [%]
Zahl Baugrundstücke, WE*, Ew*	62 [100]	95,5 [100]	191 [100]
- davon freistehende EFH	21 [34]	31,5 [33]	63 [33]
- davon Doppelhäuser	26 [42]	26 [27]	52 [27]
- davon Reihenhäuser	14 [23]	14 [15]	28 [15]
davon Geschoßwohnhäuser	1 [1]	24 [25]	48 [25]

* WE = Wohneinheiten, Ew = Einwohner

** RH setzt sich jeweils aus 3 EFH zusammen

^ Die prozentuale Angabe der Anzahl der Bauplätze/ WE/ Ew erfolgt in Bezug auf den Gesamtwert für das gesamte Baugebiet

Erläuterung Tabelle: Die Berechnung der WE erfolgt bei den Einfamilienhäusern durch die Multiplikation mit dem Faktor 1,5 (1,5 WE/EFH), bei den übrigen Einfamilienhausformen (DH und RH) mit dem Faktor 1 (1WE/DH o. RH). Die Einwohnerzahl ergibt sich aus der Multiplikation der Wohneinheiten mit dem Faktor 2,0 (aktuell für Baden-Württemberg geltender statistischer Wert für Belegungsdichte (vgl. Statistisches Landesamt BW)).

Tabelle:

Bilanzierung der Baugrundstücke nach Größenklassen

Anzahl der Baugrundstücke nach Klassen	
Größenklasse	Zahl Grundstücke [100% = 62 Bauplätze]
- <400 m ²	19 [31 %]
- 400 bis 600 m ²	30 [48 %]
- 600 bis 700 m ²	12 [19 %]
- > 700 m ²	1 [2 %]

Die prozentuale Angabe der Anzahl der Grundstücke erfolgt in Bezug auf die Gesamtanzahl der Grundstücke (62) für das Baugebiet

Freiflächenstruktur (sh. Plan Freiraum- und Verkehrsstruktur):

Zur Gliederung und Auflockerung des entstehenden Siedlungsbandes wurden insgesamt 5 kleinere Platz- bzw. Hofsituationen im öffentlichen Erschließungsraum ausgebildet. Diese dienen der Verkehrsberuhigung aber ebenso dem Aufenthalt von Anwohnern und Anliegern, und sind über das bestehende Fuß- und Radwegenetz der Reutenen gut erreichbar. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sind den Hofsituationen und öffentlichen Stellplätzen Einzelbaumpflanzungen zugeordnet. Aufgrund der streifenförmig auszubildenden Baufenster ergeben sich auch im Bereich von privaten Grundstücksflächen zusammenhängende Freiflächen, die als sogenannte „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ festgesetzt und mit Hilfe von grünordnerischen Anpflanzverpflichtungen stadtoökologisch und stadtgestalterisch sinnvoll ausgestaltet und miteinander vernetzt werden können.

Die im Osten, Süden und Westen aufgrund des einzuhaltenden Mindestwaldabstandes von 30 Metern entstehende Übergangszone wird als öffentliche Grün- und Maßnahmenfläche gestaltet (Obstbäume, Strauchpflanzungen). Der für das neue Baugebiet erforderliche Spielplatz wird ebenfalls hier angelegt. Die Baum-Allee entlang des bestehenden Rad- und Fußgängerwegs unterstützt zudem die Gliederung und Auflockerung des entstehenden Siedlungsbandes.

5.4 Alternativenprüfung

Einbeziehung der Weißfläche im Osten:

Bereits im Vorfeld der jetzigen Bauleitplanung war auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Grundsatzentscheidung zugunsten des Wohnerverweiterungsstandortes „Reutenen-Süd“ im FNP 2029 gefallen. Dieser Grundsatzentscheidung vorausgegangen waren intensive Diskussionen mit den Naturschutz- und Forstbehörden um den angemessenen Umfang der Wohnbauflächendarstellung, die im Ergebnis zu einer deutlich weniger tief als zuvor (sh. Planstand FNP 2020 aus dem Jahr 2010) in den Waldbestand eingreifenden Planung führten. Damit wurde die Wohngebietserweiterung räumlich auf einen näher und parallel zum Siedlungsrand liegenden Flächenstreifen begrenzt. Das östliche Drittel dieses Streifens wurde aufgrund einer fehlenden artenschutzrechtlichen Untersuchung zunächst von der Genehmigung im FNP ausgenommen und erhielt deshalb vorübergehend den Status einer sogenannten „Weißfläche“ zugewiesen; zugleich erging vom Regierungspräsidium Stuttgart der Auftrag an die Stadt Heidenheim, die noch ausstehende Zielbestimmung möglichst zeitnah nachzuholen. Besagte „Weißfläche“ ist von der Stadt Heidenheim stets als städtebaulich notwendiger Bestandteil des Gesamtvorhabens Reutenen-Süd begriffen worden. Die jetzt vorgenommene Konkretisierung auf Ebene des Bebauungsplans „Reutenen-Süd“ hat diese Einschätzung bestätigt.

Das Erfordernis der Zielbestimmung „Wohnbaufläche“ ergibt sich für die Weißfläche insbesondere

- aus dem Wohnbauflächenbedarf der Stadt Heidenheim, so wie er in Kap. 3.1 dieser Begründung dargelegt ist, und
- aus der Tatsache, dass der Planungsaufgabe angemessene, auch wirtschaftlich vertretbare verkehrliche Erschließungsalternativen nicht vorhanden sind.

Eine Erschließung über die kleinen und dafür nicht ausgebauten Stichstraßen im angrenzenden Siedlungsbestand der Reutenen (Saulgauer Weg, Uracher Weg, Biberacher Weg) hätte die bestehende Erschließungshierarchie der Reutenen konterkariert, zu vermeidbaren Störungen der Wohnruhe in den Bestandswohnlagen geführt und vermeidbare Umwegfahrten im motorisierten Individualverkehr erzwungen.

Eine bloß einhöftige Erschließung im östlichen Plangebietsdrittel hätte im wichtigen Zufahrtsbereich des neuen Wohngebietes zu einer städtebaulich ineffizienten (Verlust von Bauplätzen), erschließungstechnisch aufwändigen und stadtgestalterisch unbefriedigenden offenen „Siedlungsrandstraßen-Lösung“ geführt.

Eine Umwidmung und Verbreiterung des bestehenden Ortsrandweges zur Erschließungsstraße auch für Pkw hätte für das gesamte Neubaugebiet eine städtebaulich ineffiziente und teure Doppelererschließung beidseits der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung und eine Verschlechterung der Wohnqualität im Bestand erzeugt; die im FNP 2029 rechts-wirksam dargestellten Wohnbauflächen Reutenen-Süd wären mit dieser randständig, also in bezug auf das neue Baugebiet einhöftig geführten Straße nicht in ganzer Tiefe erschließbar gewesen; auch hätte das Erfordernis zu einem neuen Wirtschaftsweg für den Forst- und landwirtschaftlichen Verkehr südlich davon unverändert fortbestanden.

Aus besagten Gründen heraus kann nicht auf die vollständige Einbeziehung der Weißfläche in das Stadterweiterungsgebiet Reutenen-Süd verzichtet werden. Unabhängig hiervon wurden die knappen und für naturschutzrechtliche Ausgleichszwecke infrage kommenden Plangebietsflächen (Grünflächen an den Plangebietsrändern) sehr intensiv mit Ausgleichsfestsetzungen belegt, sodass keine grundlegenden Alternativen in Bezug auf das gewählte Ausgleichsflächenkonzept des Bebauungsplans mehr bestanden.

Einbeziehung eines zusätzlichen Waldstreifens im Westen, Süden und Osten:

Neben der Inanspruchnahme der im FNP 2029 enthaltenen Weißfläche (0,95 ha) hat sich im Rahmen der Bebauungsplanung gezeigt, dass die Inanspruchnahme weiterer Waldflächen am West-, Süd- und Ostrand des Plangebiets Reutenen-Süd in einem Umfang von 0,99 ha Wald nicht vermieden werden kann. Die zusätzliche Waldfläche wird als Grünfläche unterschiedlicher Zweckbestimmung (Ausgleich, Spielplatz) festgesetzt und sichert zudem den erforderlichen Mindestwaldabstand von 30 m.

Die nachträgliche Inanspruchnahme von Waldfläche im Süden erstreckt sich hauptsächlich auf einen Flächenstreifen von weniger als einer Grundstückstiefe (rd. 15 m im Mittel) und resultiert aus dem Umstand, dass eine sinnvolle städtebauliche Ausformung des Bebauungsplanentwurfs eine zusätzliche Inanspruchnahme von Waldfläche und, damit einhergehend, eine kleinräumig veränderte Binnenaufteilung im Bebauungsplan erfordern. Diese Modifizierungen

- formen den im Regionalplan als Ziel verankerten Grünzug abschließend aus,
- sind wenigstens teilweise aus der Unschärferelation der unterschiedlichen Planungsebenen Flächennutzungsplan (FNP 2029: M = 1:20.000) und Bebauungsplan (M = 1:1.000) heraus erklärbar (- einer Änderung um 1 mm im FNP entsprechen 20 m in der Realität),
- ermöglichen eine um rd. 20 % höhere Zahl von Wohnbaugrundstücken bei fast gleich bleibendem Erschließungsaufwand (- es können jetzt drei statt bisher nur zwei Grundstückstiefen und damit 12 zusätzliche Bauplätze erschlossen werden, was sich positiv auf das relative Verhältnis der erzielbaren Bauplätze zum erforderlichen Eingriff und

auf die stadträumlichen Bewältigung des sehr langen und schmalen Baugebietszchnitts auswirkt) und

- sind, gemessen am Gesamtumfang des Stadterweiterungsvorhabens und am damit verbundenen Eingriff in die Umwelt und verglichen mit früheren Entwicklungsansätzen (sh. Bauflächendarstellung Reutenen-Süd im FNP 2020 als planerische Vorstufe zum FNP 2029) von untergeordnetem Gewicht,

also in der Zusammenschau aller betroffenen Belange und unter Berücksichtigung der ergänzenden Mitteilung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Referat 21, vom 10.10.2019 (keine Berücksichtigungspflicht von Plansatz Z 3.1.6 des LEP 2002 im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens, sh. unten) aus Sicht des Planungsträgers noch städtebaulich vertretbar.

Regenwasserversickerung

Aufgrund der bestehenden Geländebeziehungen musste das im Vorentwurf angedachte Entwässerungskonzept geändert werden. Anstelle des ursprünglich auf den Waldabstandsflächen dezentral vorgesehenen Muldensystems ist jetzt ein Regenwasserversickerungsbecken in östlicher Fortsetzung des Plangebiets erforderlich. Die Maßnahme erfordert die Rodung von 0,22 ha Waldfläche und wurde im Rahmen der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c UVPG i.V.m. Nr. 17.2.3 Anlage 1 zum UVPG) mit berücksichtigt.

Aufgrund der soeben dargelegten Planungsentscheidungen erhöht sich die erforderliche Inanspruchnahme von Waldflächen gegenüber dem Vorentwurfsstand (2,91 ha) um zusätzliche 1,21 ha auf jetzt (- mit Berücksichtigung des verfahrenstechnisch gesondert umzusetzenden Regenversickerungsbeckens -) insgesamt 4,12 ha.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der auf den Reutenen und in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets bereits vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur sowie dem vorliegenden Städtebaulichen Entwurf für ein neues Wohngebiet, wird das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 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 auf den Reutenen und insbesondere in der Umgebung des Plangebiets etablierte Struktur lässt eine Ansiedlung dieser Nutzungen nicht zu. Aufgrund der für diese Nutzungen notwendigen Flächenbedarfe können diese nicht im Gebiet untergebracht werden. Darüber hinaus ist das vorhandene und geplante Verkehrsnetz nicht in der Lage, die mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ist im Bebauungsplan „Reutenen-Süd“ durch die Festsetzung

1. der **Grundflächenzahl** oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der **Geschoßflächenzahl** oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der **Zahl der Vollgeschosse**,
4. der **Höhe baulicher Anlagen**

geregelt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut bzw. versiegelt werden darf. Bei der Ermittlung der für die Berechnung der GRZ zugrunde zu legenden Grundflächen sind die Grundflächen von

1. Gebäuden
2. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
4. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

zu berücksichtigen.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Hierdurch wird die in der Baunutzungsverordnung definierte Obergrenze für allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft. Damit soll:

- eine möglichst kompakte und verdichtete Bauweise gefördert,
- eine möglichst effiziente Ausnutzung des Wohnbaulands im neuentstehenden Wohngebiet sichergestellt und
- damit auch einen schonender Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) gewährleistet werden.

Die Ausschöpfung der Obergrenze trägt damit dem städtebaulichen Konzept verfolgten Leitbild einer kompakten Stadt der kurzen Wege Rechnung.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind gleichzeitig Überschreitungen der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf ein Maximum von bis zu 50 vom Hundert - d.h. bis zu einer GRZ von 0,6- beschränkt und weitere Überschreitungsmöglichkeiten ausgeschlossen.

Durch diese Regelung wird eine unkontrollierte Zunahme der Versiegelung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen verhindert. Die Reduzierung des Versiegelungsgrades ist ein wichtiger Baustein um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Die nichtüberbauten Flächen können so der Regenwasserspeicherung und -versickerung sowie als wichtige Lebensgrundlage für Flora und Fauna dienen.

Aufgrund der für den Geschosswohnungsbau notwendigen und in ausreichender Weise bereitzustellenden Stellplätze darf im allgemeinen Wohngebiet WA4 die zulässige Grundfläche, zum Zwecke der Errichtung einer Tiefgarage, mit den Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Da die oberirdischen Flächen im WA4 nicht für die Anlage von Stellplätzen verwendet werden müssen, dient auch diese Maßnahme einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

6.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für die allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 wird eine GFZ von 1,0 als Höchstgrenze festgesetzt. Hierdurch kann die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene und auch eine mit den Zielen einer effizienten Baulandausnutzung (Bodenschutzklausel, Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung, Erzeugung einer kompakten Stadtstruktur) vereinbare Bebauung umgesetzt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA4 wird eine GFZ von 1,2 als Höchstgrenze festgesetzt. Hierdurch wird die Obergrenze der BauNVO ausgeschöpft und damit gleichzeitig eine angemessene Grundstücksausnutzung gewährleistet (Bodenschutzklausel). Im WA4 kann mit der festgesetzten GFZ von 1,2 entsprechend der Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes an dieser Stelle Geschosswohnungsbau mit bis zu 4 Vollgeschossen umgesetzt werden. Hierdurch kann nicht nur die städtebauliche Eingangssituation zum Wohngebiet Reutenen neu akzentuiert werden, sondern auch die Verkehrsführung an dieser Stelle (Kurvenbereich direkt im Eingang zum Wohngebiet Reutenen) positiv beeinflusst werden. Zusätzlich

Damit bei der Berechnung der Geschossfläche alle wohnbaulichen Zwecken dienenden Flächen berücksichtigt werden, sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Mit den festgesetzten Geschossflächenzahlen kann das vorgesehene städtebauliche Konzept umgesetzt und die auf den Reutenen im Bestand bereits vorhandene Struktur aus freistehender und verdichteter Einfamilienhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau weiterentwickelt werden.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Damit sich die neuentstehende Bebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung möglichst harmonisch in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt, werden für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 II Vollgeschosse festgesetzt. Hierdurch ist eine ausreichende Würdigung der Höhenentwicklung im Bestand und der Randlage des neuen Wohngebietes gewährleistet.

Mit der Festsetzung von mindestens III und höchstens IV Vollgeschossen kann im allgemeinen Wohngebiet WA4 ein Gebäude entstehen, welches die Eingangssituation in das Wohngebiet Reutenen markiert und die Verkehrsführung in diesem Bereich betont. Mit dieser Geschossigkeit im Teilbereich WA4 (Geschosswohnungsbau) wird der auf den Reutenen mit drei bis vier Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss errichtete Geschosswohnungsbau aufgegriffen. Die Festsetzung von III bis IV Vollgeschossen ist auch notwendig, um eine ausreichende Menge an Wohneinheiten unterzubringen und sich so der landesplanerisch vorgegebenen Mindestsiedlungsdichte von 60 EW/ha zumindest anzunähern.

6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind Höhenbegrenzungen erforderlich, die insbesondere der topographischen Lage des Plangebietes Rechnung tragen.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird die letzte Häuserzeile an der Ravensburger Straße mit einer durchschnittlichen Bestandshöhe von 7,5 m als Orientierungsmaßstab herangezogen. Dementsprechend wird für die neue Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt. Aus dieser Begrenzung der Höhe auf 7,0 m für die hinzutretende Bebauung in Verbindung mit dem leicht nach Süden und Westen ansteigenden Gelände, ergibt sich eine harmonische Höhenentwicklung zum Naturraum hin.

Im allgemeinen Wohngebiet WA3 ist im städtebaulichen Konzept eine Reihenhausbebauung mit II Vollgeschossen und einem abgesetzten Nichtvollgeschoss vorgesehen. Um die Umsetzung dieses Bautyps zu ermöglichen und die bereits im Bestand vorhandene Vielfalt und durchmischte Bebauungsstruktur auch auf das neue Baugebiet zu übertragen, wird für das allgemeine Wohngebiet WA3 die Höhe baulicher Anlagen auf ein Maximum von 9,50 m festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 4 wird in Anlehnung an den auf den Reutenen bereits vorhandenen Geschosswohnungsbau eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass die im Bebauungsplan festgesetzten III bis IV Vollgeschosse (ggf. einschl. eines zurückgesetzten Nichtvollgeschosses) umgesetzt werden können. Durch den im Konzept vorgesehenen abgewinkelten Geschosswohnungsbau wird an dafür geeigneter Stelle (Eingangsbereich der Reutenen ein städtebaulicher Akzent gesetzt und die Verkehrsführung (Kurvenbereich) noch besser verdeutlicht.

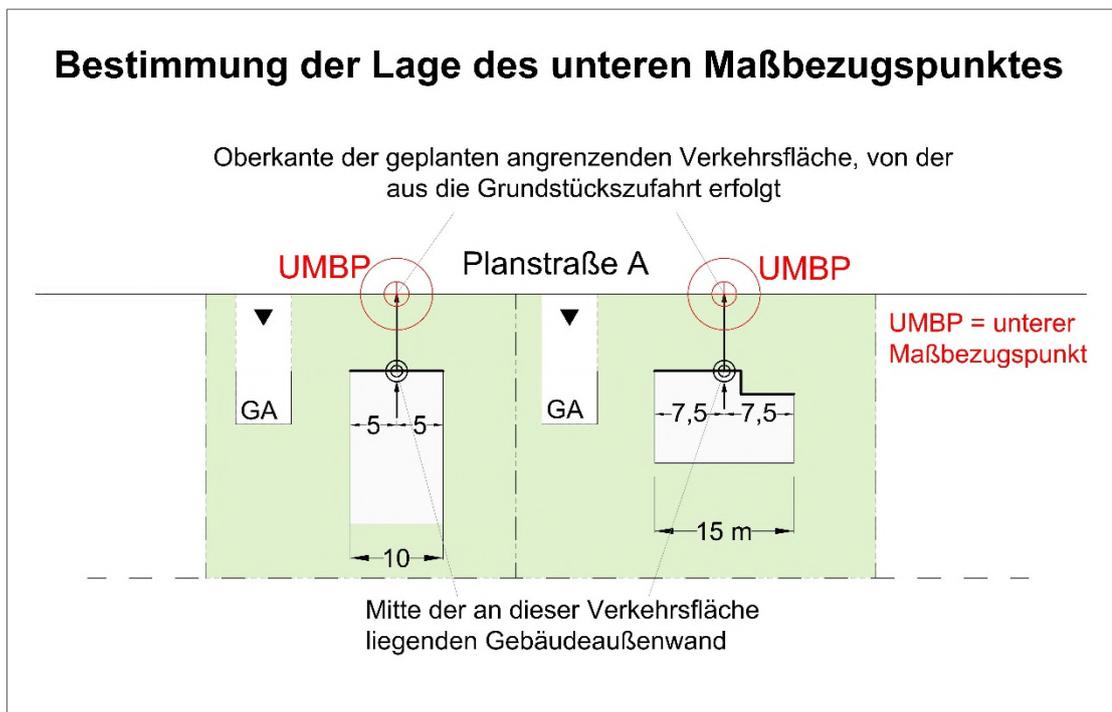
Die maximalen Gebäudehöhen (GH) werden

- im Falle von Flachdächern vom unteren Maßbezugspunkt (UMB) bis zur Oberkante Wandabschluss/ Attikaabschluss (inklusive der dazugehörigen Brüstungen) und
- im Falle von Pultdächern vom unteren Maßbezugspunkt (UMB) bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit dem oberen Abschluss der Dachhaut auf Seite des Dachfirstes

gemessen.

Unterer Maßbezugspunkt (UMB):

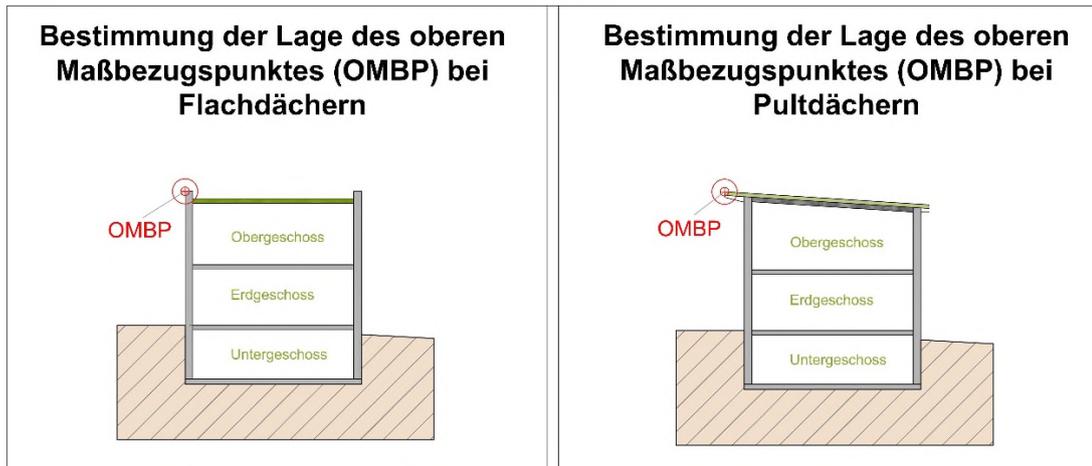
Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der geplanten angrenzenden Verkehrsfläche, von der aus die Grundstückszufahrt erfolgt, vermittelt auf die Länge der an dieser Verkehrsfläche liegenden Gebäudeaußenwand.



Oberer Maßbezugspunkt (OMB):

Bei Flachdächern gilt als oberer Maßbezugspunkt die Oberkante Wandabschluss/ Attikaabschluss bzw. bei zurückgesetzten Geschossen die Oberkante Wandabschluss/ Attikaabschluss des zurückgesetzten Geschosses.

Bei Pultdächern gilt als oberer Maßbezugspunkt der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit dem oberen Abschluss der Dachhaut auf Seite des Dachfirstes.



Durch die Bezugnahme auf die angrenzenden Verkehrsflächen wird bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen, die vom Betrachter-Standpunkt von der Straße aus wahrnehmbare tatsächliche Gebäudehöhe berücksichtigt. Damit werden die festgesetzten Gebäudehöhen in Bezug zu der tatsächlichen Höhenentwicklung der angrenzenden Verkehrsfläche gesetzt. Dadurch bedarf es keiner Vorgabe zur Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Hier kann der Bauherr die Höhenlage der Eingangsebene frei wählen, sofern er die festgesetzten Höhenbegrenzungen einhält. Der untere Maßbezugspunkt, von dem aus die festgesetzten Firsthöhen bzw. die maximalen Gebäudehöhen gemessen werden, ergibt sich aus der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche und der Lage des Gebäudes auf dem Grundstück.

Überschreitungen:

Um ein praxisgerechtes Bauen zu ermöglichen darf die maximale Gebäudehöhe durch untergeordnete, notwendige technische Anlagen (z.B. Aufzugs- und Aufgangsbauten) und aufgeständerte Solaranlagen ausnahmsweise um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn diese mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand abgerückt sind, ihre Grundflächen insgesamt 10 % der Dachfläche nicht überschreiten und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Technische Aufbauten sind aus gestalterischen Gründen vollständig einzuhausen. Die Verpflichtung der Dachbegrünung besteht unverändert fort.

6.2.5 Zulässige Zahl der Wohneinheiten

Mit der Begrenzung der Wohneinheiten in den allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 auf maximal 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern und 1 Wohneinheit bei Reihen- und Doppelhäusern wird die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke auf ein dem Gebietscharakter entsprechendes Maß beschränkt. Eine größere Nutzungsdichte würde den Grundstücksgrößen und der angestrebten Charakteristik eines Einfamilienhausgebietes nicht entsprechen. Zudem ist mit einer größeren Nutzungsdichte auch ein höherer Parkraumbedarf verbunden, der im Gebiet zu einer höheren Versiegelung führen würde und dem mit dem städtebaulichen Konzept verfolgten Ziel eines aufgelockerten und durchgrünten Wohngebietes entgegenstünde.

6.3 Bauweise

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der unmittelbaren Umgebung und dem mit dem städtebaulichen Konzept verfolgten Ziel, wird für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 eine offene Bauweise festgesetzt.

Zusätzlich ist zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Konzeption die Regelung der Bebauungsart (Haustypen) für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 notwendig und wird wie folgt festgesetzt:

- Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind nur Doppelhäuser zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Trotz der Beschränkung der Bebauungsart in Teilen des Wohngebietes ist im Plangebiet insgesamt ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet, da die Bebaubarkeit nur im Falle der allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA4 auf nur einen Haustypen beschränkt ist. Das allgemeine Wohngebiet WA2 wurde zudem ausschließlich nördlich der Planstraße A in drei kleineren Teilbereichen festgesetzt, so dass im überwiegenden Teil des Plangebietes die Bebaubarkeit der Grundstücke sehr flexibel gehandhabt werden kann.

Für das allgemeine Wohngebiet WA4 wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die straßenzugewandte Gesamtlänge des Gebäudes mindestens 40 m betragen muss. Hierdurch ist gewährleistet, dass die städtebauliche Konzeption (Akzentuierung des Eingangsbereiches zu den Reutenen durch eine städtebauliche Dominante, Verkehrsführung verdeutlichen und Straßenraum abfassen) umgesetzt wird. Mit dieser Festsetzung wurden die besonderen Rahmenbedingungen, die aus der städtebaulichen Situation und des Grundstückszuschnittes resultieren, ausreichend gewürdigt.

6.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen hat die Bestimmung über die Ausrichtung der Längsachse zum Gegenstand. Bei Gebäuden mit Flach- und Pultdächern ergibt sich die Längsachse aus dem Verhältnis der Seiten zueinander.

- Die Festsetzung wirkt im Zusammenspiel mit den streifenartig und durchgehend ausgebildeten Baufenstern auf eine möglichst effiziente Ausnutzung des knappen, zur Verfügung stehenden Wohnbaulands hin. Damit leistet sie einen wirksamen Beitrag zu flächensparenden Gebäudeausrichtungen auf dem Grundstück.
- Ebenfalls diesem Ziel dient die Orientierung der Stellung baulicher Anlagen an den festgesetzten Verkehrsflächen und den im Verkehrsraum liegenden Ver- und Entsorgungsmedien: Effiziente Zuordnung von Infrastruktur und Gebäuden im Sinne einer funktionsgerechten Bodenordnung.
- Schließlich leistet die abgestimmte Ausrichtung der Gebäudelängsachsen auch einen Beitrag zur Gestaltung des Stadtbilds unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

Unter der Maßgabe dieser städtebaulichen Ziele und mit situationsbedingt unterschiedlicher Gewichtung wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Bei Wohnbauflächen mit vorgeschriebener Einzel- und/oder Doppelhausbebauung in offener Bauweise und vergleichsweise schmalen Baufenstern ist die Gebäudelängsachse parallel zur erschließenden Straße auszurichten.
- Bei Wohnbauflächen, bei denen eine Doppel- oder Reihenhausbauweise senkrecht zur Planstraße A festgesetzt ist, ist die Gebäudelängsachse senkrecht zur Planstraße A auszubilden.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA4 ist entsprechend der besonderen Lage und des besonderen Zuschnitts der Wohnbaufläche im Zufahrtsbereich des Wohnbaugebiets eine abgewinkelte Stellung des Hauptbaukörpers festgesetzt (Akzentuiert Zufahrtsbereich, Verdeutlichung der Verkehrsführung).
- Bei allen übrigen Wohnbauflächen ist die Gebäudelängsachse rechtwinklig (orthogonal, rasterförmig) zu den Erschließungsflächen auszurichten, d.h es besteht für den Bauherren Wahlfreiheit, ob die Gebäude eine West-Ost- oder Nord-Süd-Ausrichtung erhalten; auch dürfen Baukörper ohne eindeutige Ausrichtung der Längsachse errichtet werden.

Abweichungen bis zu maximal 5 Grad (Altgrad) von der in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudestellung sind zulässig.

6.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Eine Baugrenze bzw. das aus Baugrenzen gebildete Baufenster darf durch das Gebäude oder durch Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Im Bebauungsplan werden durchgehende Baufenster festgesetzt. Diese erlauben eine flexible Aufteilung der Wohnbauflächen entsprechend den Wünschen der Bauherren.

Die Größe der Baufenster erstreckt sich nahezu über die gesamte Wohnbaufläche, sodass auch in dieser Hinsicht eine effiziente Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulands gewährleistet ist.

Verlauf und Zuschnitt der Baufenster orientieren sich zudem an den Verkehrsflächen.

6.6 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO

Um eine zu hohe Versiegelung auf den Grundstücken außerhalb der überbaubaren Flächen und damit negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen geregelt. In diesem Sinne wird Zulässigkeit von Nebenanlagen wie folgt festgesetzt:

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je Grundstück jeweils 1 Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO zulässig. Um eine dem Gebietstyp entsprechende Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, sind Ausnahmen für notwendige Einhausungen für Fahrräder, Holzlegen und Müllplätze zulässig, soweit keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.
- Anlagen für die Tierhaltung sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.2 BauNVO (Anlagen für Ver- und Entsorgung) können, soweit dies städtebaulich vertretbar ist, Ausnahmen zugelassen werden.
- Technische Anlagen für die Energiegewinnung im Sinne von § 14 Abs.3 BauNVO (Nutzung Solarenergie, Kraft-Wärme- Kopplungsanlagen etc.) sind hiervon nicht berührt.
- Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten (§ 23 Abs.5 Satz 1 BauNVO).

6.7 Verkehrsflächen

6.7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Haupteinschließung des Baugebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Planstraße A. Diese wird über die Mergelstetter Reute an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Hierfür muss in der Straße Mergelstetter Reute ein neuer Linksabbiegerstreifen angelegt werden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die Planstraße A und von diesen abgehenden kurzen Stichen, über die die Grundstücke in zweiter Reihe erschlossen werden. Neben der Auflockerung der Gebietsstruktur dienen die kleinen Platzsituationen als Zwischenwendemöglichkeit für den MIV und darüber hinaus auch als verkehrsberuhigendes Element. Gemäß städtebaulichem Konzept ist die Planstraße A ab dem ersten Rad- und Fußweg (Weg C) als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Der davor gelagerte Zufahrtsbereich soll als Tempo-30-Zone umgesetzt und ab dem ersten Fuß- und Radweg (Weg C) in den verkehrsberuhigten Bereich übergehen. Damit im Falle von Störungen im Zufahrtsbereich der Planstraße A das Baugebiet „Reutenen-Süd“ für den MIV anfahrbar bleibt, wird in Fortführung des „Saulgauer Weges“ ein neuer Fuß- und Radweg in Straßenbreite und damit für den MIV notbefahrbar angelegt.

Die Planstraße A wird nach Westen außerhalb des Geltungsbereiches fortgeführt und dort an den bestehenden Weg „Buchhofsteige“ und das Forstwegenetz angeschlossen und dient dem PKW-Verkehr zukünftig als neue Verbindung zum Buchhof. Die Planstraße A ist nicht für die Benutzung durch Land- und Forstwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen. Hierfür wird im Süden des neuen Baugebietes ein neuer Wirtschaftsweg, der ausschließlich dem Land- und Forstwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten ist, angelegt. Dementsprechend erfolgt die Anbindung des Buchhofes für den landwirtschaftlichen Verkehr zukünftig auch nur über den neuen Wirtschaftsweg.

6.7.2 Fußgänger- und Radverkehr

Zur Erhaltung aller bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben das im bestehenden Wohngebiet Reutenen vorhandene Wegenetz und der bestehende Weg „Buchhofsteige“ (Weg B) als wichtige Verbindungen zum Nacherholungsraum für Radfahrer und

Fußgänger bestehen. Die Buchhofsteige (Weg B) wird zudem über fünf kurze Stiche an die Planstraße A angeschlossen. Die Planstraße A ist ihrerseits im Süden über zwei Stiche (Planstraße A1 und A4) an den Wirtschaftsweg und im Westen an die Buchhofsteige angebunden. Aufgrund dieser Wege ist eine intensive Verknüpfung des Reutener Südens und des neuen Wohngebietes mit dem Naturraum sichergestellt.

6.7.3 Öffentlicher Personenverkehr (ÖPNV)

Das neue Baugebiet ist über die Haltestellen der Stadtbuslinie 5 am Balinger und Saulgauer Weg sowie der Stadtbuslinien 5, 6 und 7 an der Ravensburger Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Diese Haltestellen sind vom Plangebiet aus fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

6.8 Ruhender Verkehr

Um Nutzungskonflikte und gestalterische Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Garagen, Tiefgaragen, überdachten und offenen Stellplätzen im Bebauungsplan geregelt.

6.8.1 Garagen- und Tiefgaragen, überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, müssen jedoch mindestens 1,5 m von öffentlichen Flächen abgerückt werden. Durch diese Festsetzung soll den Bauherren größtmögliche Flexibilität bei der Herstellung von notwendigen Stellplätzen zugebilligt werden, ohne dass es hierbei jedoch zu einer Beeinträchtigung angrenzender öffentlicher Flächen kommt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA4 muss für den vorgesehenen Geschosswohnungsbau eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen bereitgestellt werden. Aufgrund der Knappheit an Flächen sollen die notwendigen Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden. Damit die Umsetzung der Tiefgarage gewährleistet ist und noch Spielräume bei der konkreten Umsetzung des Bauvorhabens gegeben sind, kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans die Tiefgarage innerhalb der Baufensters und in dem mit GTGa gekennzeichneten Bereich errichtet werden. Damit die Fläche oberhalb der Tiefgarage dennoch als ökologisch wirksame Fläche erhalten bleibt, muss diese mit mindestens 60 cm Erdschicht abgedeckt und mit geeigneten Bäumen und Sträuchern intensiv begrünt werden.

6.8.2 Offene Stellplätze

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 können offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch in direktem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche gebaut werden. Hierdurch sollen zusätzliche Flächen für Zufahrten eingespart und damit der Flächenverbrauch reduziert werden.

6.9 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse und dem damit verbunden erhöhten Sicherheitsrisiko für den Kfz-Verkehr wird im allgemeinen Wohngebiet WA4 für den mit Planzeichen 6.4 gemäß PlanZV gekennzeichneten Bereich ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Die mit Zu- und Abfahrtsverboten belegten Bereiche ergeben sich aus den nach der RAS06 einzuhaltenden Haltesichtweiten in Tempo 30 Bereichen/Zonen.

6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im bestehenden Wohngebiet Reutenen über einen Mischwasserkanal. Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Mischwasserkanal vom Biberacher Weg kommend über den Weg A sowie das für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Grundstück und mündet in die Hauptkanalisation im Bereich der Mergelstetter Reute. Damit eine dauerhafte Zugänglichkeit für ggf. erforderliche Instandhaltungs- oder

Baumaßnahmen gewährleistet werden kann, wird zugunsten der Stadt Heidenheim beiderseits der Entwässerungseinrichtung ein Leitungsrecht festgesetzt.

6.11 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen für die Landwirtschaft und Wald vorhanden.

6.12 Grünordnung

Die Grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung, und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung der neuen Baufläche in der Landschaft.

Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

- Einbeziehung der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse sowie der Umgebungsbebauung
- Rücksichtnahme auf siedlungsbedeutsame Kaltluftströme
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit Durchgrünung, Dachbegrünung usw.
- Sparsamer Umgang mit Wasser, Grund und Boden

Der geplante Siedlungsbereich wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Maßnahmen zur Durchgrünung sowie zur Ergänzung bestehender Strukturen gut in die umgebende Stadtlandschaft eingebunden. Verkehrsgrünstreifen entlang des bestehenden Rad- und Fußgängerwegs im Norden (Bestandsweg B) sowie die öffentliche Grünflächen A1, A2 bis A4, A5 und A6 bis A8 im Süden bilden dabei grüne Bänder am Rand des Plangebiets, diese sind wie folgt festgesetzt:

- Festsetzung eines Pflanzgebots zur Anlage einer Baumallee entlang des bestehenden Fuß- und Radwegs (Bestandsweg B)
- Festsetzung zur Anlage von Hecken mit entsprechendem Saum (Textteil Ziffer 12.1 M2 bis M4 und M6 bis M8)
- Festsetzung zur Anlage von Streuobstwiesen mit entsprechender extensiver Bewirtschaftung (Textteil Ziffer 12.1 M1 und M5)

Die bandartigen Grünflächen im Süden schaffen anhand den geplanten Gehölzstrukturen einen Übergang zum angrenzenden Wald. Die Gliederung begründet sich darin, dass der ökologischen Bedeutung der Grünflächen für Flora und Fauna wie auch der Funktion als Naherholungs- und Erlebnisfläche für die umliegenden Bewohner Rechnung getragen wird. In den Ausgleichsflächen M1 bis M8 ist der Einsatz von Dünger und Bioziden unzulässig. Die Wiesen der Ausgleichsfläche M1 bis M 5 sind extensiv zu pflegen (max. 2 Schnitte nach dem 15.Juni). Auf autochthones Saatgut ist zu achten.

Im Bereich der grünen Bänder und vereinzelt auch am Rand von geplanten Wohngrundstücken sind einige Bestandsbäume vorhanden, die als zu erhaltend festgesetzt werden (Textteil Ziffer A 12.2.1) Diese sind während der Bauphase zu schützen, in die Freifläche zu integrieren, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Zudem soll im Bereich der Grünfläche M4 einen Spielplatz entwickelt werden, um ein ergänzendes Angebot für die jüngeren Bürger zu schaffen. Dieser wird zum Sichtschutz mit einer Hecke eingegrünt (Textteil Ziffer 12.2.2).

Darüber hinaus werden Baumstandorte als Pflanzgebot für Neuanpflanzungen im Bereich des Verkehrsgrüns (Textteil Ziffer 12.2.2) sowie im Bereich der Wohnbaugrundstücke anhand Einzelbaumpflanzungen im Garten (Textteil Ziffer 12.2.2) festgesetzt, die die beste-

hende Baumstruktur ergänzen und im restlichen Plangebiet neue Grünstrukturen erzeugen sollen. Die Baumstandorte können von der dargestellten Lage geringfügig abweichen, die Anzahl der festgesetzten Bäume ist jedoch einzuhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen samt der Vorgärten sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Zur Eingrünung aller privaten Grundstücke werden Einzelbaumpflanzungen (Textteil Ziffer 12.2.2) sowie Dachbegrünungen festgesetzt. Zudem werden für die Wohnbaugrundstücke südlich der Planstraße A Hecken (Textteil Ziffer 12.2.2 PFG1) vorgeschrieben. Zu Erschließungsflächen und Nebenanlagen ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten. Neben der Durchgrünung tragen die Pflanzungen dazu bei die kleinklimatische Verhältnisse zu verbessern. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass Hauszugänge und Höfe mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

Die Tiefgaragendecke muss ebenfalls begrünt werden, wobei der Aufbau mit durchwurzelbarem Substrat mindestens 60 cm, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 80 cm betragen muss (Textteil Ziffer 12.2.2). Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Flachdächer extensiv mit mindestens 10 cm hohem durchwurzelbarem Substrat begrünt werden müssen (Textteil Ziffer 12.2.2). Auf autochthones Saatgut ist zu achten.

Die getroffenen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass trotz der erhöhten baulichen Dichte ausreichend Grünflächen entstehen, die unter ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten von großer Bedeutung für die Entwicklung des Quartiers sind.

Insgesamt wird auf die grünorderischen Festsetzungen im Textteil sowie auf den Umweltbericht hingewiesen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas ist gesichert. Die Versorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes. Günstige Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes ins neue Baugebiet sind im Bereich des Rad- und Fußweges C, Uracher und Saulgauer Weges, der Planstraße A3 und im Bereich des Rad- und Fußweges B2 gegeben.

7.2 Telekommunikation- und Breitbandversorgung

Die Versorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gesichert.

7.3 Entwässerung (Ableitung Schmutzwasser, Regenwasserbewirtschaftung)

Die Ableitung des Schmutzwassers ist durch den Anschluss an das bestehende Kanalisationsnetz gesichert. Das unverschmutzte Regenwasser wird über die festgesetzten Zisternen und Dachbegrünungen auf den privaten Grundstücken versickert. Für das überschüssige Regenwasser, welches nicht auf den privaten Grundstücken versickern kann, wird in der Planstraße A ein Regenwasserkanal hergestellt, der das Wasser in ein östlich des Plangebietes liegendes zentrales Regenwasserversickerungsbecken leitet. Die Beantragung der Genehmigung für das Versickerungsbecken erfolgt unabhängig vom Bauleitplanverfahren. Die Erschließung des Versickerungsbeckens ist über den bestehenden und ergänzten Wirtschaftsweg gesichert. Öffentliche Belange stehen der Umsetzung des Versickerungsbeckens nicht entgegen.

7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Gebiet ist gesichert. Am westlichen Ende der Planstraße A ist eine ausreichende Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug auf öffentlicher Verkehrsfläche vorgesehen.

8. Denkmalpflege

Im westlichen Bereich des Plangebiets ist ein bekanntes und eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 2 DSchG betroffen (Grabhügelfeld aus dem 6./5.Jh.v.Chr.). Dieser Bereich ist in der Planzeichnung als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, mit dem Planzeichen 14.2. der PlanZV gekennzeichnet.

Eine Dokumentation und Bergung archäologischer Zeugnisse im Plangebiet wird nach der Rodung des Waldbestandes erfolgen. Ein zwischen der Stadt Heidenheim und dem Landesamt für Denkmalpflege geschlossener Öffentlich Rechtlicher-Vertrag regelt die Einzelheiten.

Hiervon unberührt bleibt das Erfordernis, dass bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche entdeckte archäologische Funde oder Befunde gemäß § 20 DSchG der Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend anzuzeigen sind. 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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

9. Immissionen

9.1 Verkehrslärm

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Kling Consult GmbH Krumbach (Projekt-Nr. 2558-405-KCK) vom 30. Januar 2020 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der RLS-90 für die geplanten schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von ermittelten Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen nur in WA 4 erforderlich sind.

Entsprechend ist im Bebauungsplan eine Orientierung von Schlafräumen an die von der „Mergelstetter Reute“ abgewandten Fassaden (Südwesten) festgesetzt. Zusätzlich sind hinsichtlich der Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Bereiche dimensioniert. Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den tatsächlichen Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2016-07 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109/A1: 2017-01 dimensioniert werden. Zusätzlich sind bei Überschreitung der Orientierungswerte besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

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

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

10. Satzung über 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 „Reutenen-Süd“ ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) eine Rechtsgrundlage zur Festsetzung gestalterischer Anforderungen geschaffen.

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 LBO)

10.1.1 Dachform und Dachneigung

Das Baugebiet „Reutenen-Süd“ führt zwar die Vielfalt und durchmischte Baustruktur des bestehenden Wohngebietes Reutenen fort, soll sich in gestalterischer Hinsicht aber von diesem abheben. Durch die im gesamten Plangebiet für Hauptbaukörper sowie für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen festgesetzten Flachdächer und leichtgeneigte Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad erhält das neue Baugebiet ein eigenständiges städtebauliches Erscheinungsbild und hebt sich bewusst von der mehrheitlich aus den 1980er und 90er Jahren stammenden Bestandsbebauung der Reutenen ab. Der Bebauungsplan „Reutenen-Süd“ setzt damit für das neue Baugebiet eigenständige und zeitgemäße Standards.

10.1.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Ziel der vorliegenden Planung ist es, ein durchgrüntes und naturnah gestaltetes Wohngebiet zu entwickeln. Zur Erreichung dieses Gestaltungszieles sind im gesamten Plangebiet die Dächer der Hauptgebäude, überdachten Stellplätze (Carports) und Garagen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und zu erhalten. Damit die positiven Eigenschaften einer Dachbegrünung sich sowohl in optischer als auch ökologischer Hinsicht entfalten können, wird im Mittel eine Mindeststärke der Vegetationstragschicht (Substratschicht) von 10 cm festgesetzt,

Da die Begrünung flacher und leichtgeneigter Dächer konstruktionsbedingt leichter umzusetzen und mit geringeren Kosten verbunden ist, sind im Plangebiet nur Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 15° zulässig. Grundsätzlich können zwar unter Verwendung entsprechender Dachbegrünungssysteme auch Dächer mit einer höheren Neigung begrünt werden, jedoch sind bei solchen Systemen besondere Unterkonstruktionen und Materialien notwendig. Dies hat vor allem auf die Höhe der Herstellungskosten großen Einfluss.

10.1.3 Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

Da Dachaufbauten das optische Erscheinungsbild eines Gebäudes maßgeblich beeinflussen können, wird im Bebauungsplan deren Zulässigkeit geregelt. Im gesamten Plangebiet sind als Dachaufbauten nur notwendige technische Aufbauten, Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung und je Gebäude eine Antennenanlage zugelassen. Zudem dürfen diese Aufbauten eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und müssen um das Maß ihrer Höhe vom von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abgesetzt werden. Ihre Grundfläche darf insgesamt 10 % der Dachfläche nicht übersteigen. Mit technischen Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen) dürfen maximal 50 % der Dachfläche überdeckt werden. Mit der Regelung der Dachaufbauten nach Anzahl und Fläche wird einer unkontrollierten Zunahme von Dachaufbauten und damit einer negativen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt.

10.1.4 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Zur langfristigen Sicherstellung eines einheitlichen Gestaltungsbildes und zur Verhinderung von Verunstaltungen des Ortbildes, wird für Doppelhäuser und Hausgruppen im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dachform, die Dachneigung, die Materialauswahl und die Farbgebung aufeinander abzustimmen sind. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass selbst wenn z.B. Doppelhaushälften von verschiedenen Eigentümern und evtl. zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet werden, trotzdem eine einheitliche Dachform sowie

Dachneigung erhalten und die verwendeten Farben und Materialien aufeinander abgestimmt werden.

10.2 Werbeanlagen (§ 74 LBO)

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

Zu diesem Zweck ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Bebauungsplan wie folgt geregelt:

- Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig, in denen sich die Leistungsstätte befindet.
- Je Leistungsstätte ist nur 1 Werbeanlage an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite bis max. 1 qm Größe zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nicht freistehend bzw. selbstständig ausgebildet werden.
- Sie sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen nicht über die Traufen bzw. Brüstungshöhen des 1. Obergeschosses hinausragen.
- Weit ausstrahlende und großflächige Leuchtreklamen sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht zulässig.

Die Regelung zur Anzahl, Flächengröße, Anbringungsort und Anbringungsweise von Werbeanlagen gewährleistet, dass der angestrebte Charakter eines „grünen“ und naturnahen Wohngebietes erreicht und langfristig gewahrt bleibt.

10.3 Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 LBO)

10.3.1 Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen

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

10.3.2 Vorgärten

Zur Erreichung des angestrebten „grünen“ und naturnah gestalteten Wohngebietes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass der nicht bebaute Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens zur Hälfte unbefestigt als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist. Da Kies- und Steingärten (sog. Schottergärten) sowohl aus ökologischer als auch gestalterischer Hinsicht keine geeigneten Gestaltungselemente für den Vorgartenbereich darstellen (gemäß der vorgesehenen planerischen Konzeption), sind diese im Vorgartenbereich nicht zulässig. Weiterhin ist festgesetzt, dass im Vorgartenbereich mindestens ein Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Mit diesen Festsetzungen ist sichergestellt, dass die zur Straße hin repräsentativen und für Passanten wahrnehmbaren „Vorgartenbereiche“ eine ansprechende und den Maßstäben aktueller planerischer Mindeststandards entsprechende Gestaltung erhalten.

10.3.3 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geschnittene und freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Darüber hinaus sind auch eingewachsene Holz- oder Drahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zur Einfriedung der Grundstücke zugelassen. Die Höhenbegrenzungen für Einfriedungen

zu öffentlichen Flächen hin, dienen dem Ziel der Herstellung von „barrierefreien“ Einfriedungen. Trotz der Abgrenzung durch Einfriedungen sollen Sichtbeziehungen zwischen dem privaten und öffentlichen Raum erhalten und soziale Interaktionen gefördert werden (Gespräche über dem Gartenzaun).

Aufgrund seiner Lage zwischen bestehendem Wohngebiet und dem Naturraum soll das geplante Wohngebiet auch als Bindeglied zwischen Siedlungs- und Naturraum fungieren. Damit eine entsprechende Durchlässigkeit und Barrierefreiheit zwischen Siedlungs- und Naturraum gegeben ist, sind zur Einfriedung von Grundstücken keine Sockelmauern zugelassen. Der naturnahen Lage und dem Ziel der Durchlässigkeit und Barrierefreiheit entsprechend sind jegliche feste Einfriedungen aus Metall, Kunststoff oder (Natur-) Stein im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

10.3.4 Höhenlage der Grundstücke (Aufschüttungen und Abgrabungen) (§74 i.V.m. § 10 LBO)

Aus Gründen des Bodenschutzes und der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes darf im Plangebiet der natürliche Geländeverlauf bei der Errichtung baulicher Anlagen auf dem Grundstück nicht verändert werden. Der Geländeverlauf darf nur zur Angleichung der Höhenlage des Grundstücks an die Höhe der angrenzenden öffentlichen Flächen verändert werden. Um z. B. das Anlegen von kleinen Teichen o.ä. zu ermöglichen sind geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen von bis zu max. 1,0 m Höhe zulässig. Zudem sind im WA4 für die Herstellung der notwendigen Tiefgarage Abgrabungen und Aufschüttungen in dem dafür erforderlichen Maße zulässig.

Die Regelung zu Aufschüttungen und Abgrabungen soll gewährleisten, dass sich das neue Wohngebiet höhenmäßig mit dem natürlichen Geländeverlauf in Richtung Naturraum entwickelt und sich so das von Osten leicht in südwestlicher Richtung steigende Gelände zukünftig auch in der Höhenentwicklung des Baugebietes widerspiegelt.

10.4 Regenwasserbehandlung (§ 74 LBO)

Damit das bestehende Kanalisationsnetz entlastet, die Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen reduziert und der Wasserhaushalt geschont wird, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers getroffen. Zu diesem Zweck sind im gesamten Plangebiet Dachbegrünungen zur Regenrückhaltung festgesetzt. Zusätzlich können auf den privaten Grundstücken selbstentleerende Retentions-Zisternen, Versickerungsmulden oder Regenwasserteiche angelegt werden. Es wird für solche Anlagen ein Fassungsvermögen von mindestens 25 l/m² Dachfläche empfohlen. Überschüssiges Regenwasser, welches nicht auf den Grundstücken versickern kann, ist in einen in der Planstraße A neuherzustellenden Regenwasserkanal einzuleiten. Das eingeleitete Regenwasser wird über den Kanal in das im Osten außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehene Versickerungsbecken geleitet.

10.5 Ordnungswidrigkeiten

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

11. Bodenordnung

Im Plangebiet sind zum Zeitpunkt der Offenlage nicht alle Flächen in städtischem Besitz. Fünf Flurstücke befinden sich noch in Privatbesitz.

Derzeit werden die freiwilligen Lösungen zur Bodenordnung geprüft. Dabei wird die Möglichkeit des Aufkaufs aller Flächen durch die Stadt Heidenheim so wie die freiwillige Umliegung mit den Beteiligten erörtert.

Sollten alle diese mildereren Mittel ausscheiden, dann wäre die amtliche Baulandumlegung nach §§ 45-79 Baugesetzbuch das Mittel zur Ordnung der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.

12. Städtebauliche Kennzahlen

Flächenbezeichnung		[m ²]	[%]
Plangebiet gesamt		65.347	100
Abzugsflächen (Bestand vor Planbeginn) (s.a. Abb.: 5)	bestehende Verkehrs- und Grünflächen (Mergelstetter Reute und Buchhofsteige)	6.900	10,6
Summe Abzugsflächen		6.900	10,6
Bruttobauland bereinigt		58.447	100
Baugebietsflächen	Wohngebietsfläche	30.588	52,3
Grünflächen	Straßenbegleitgrün am Weg B (V1, V3, V5, V7, V9)	1.395	2,4
	Ausgleichsflächen (M1 bis M8)	16.221	27,8
	Spielplatz (öffentlich)	468	0,8
	Verkehrsgrün entlang Planstraße A (an Stellplätzen und Verkehrsinsel im Westen)	330	0,6
Verkehrsflächen	Planstraße A (abzüglich Bestandsflächen und Verkehrsinsel im Westen)	6378	10,9
	Fuß- und Radwege (Wege B1, B2, C (abzüglich bestand) und Weg D)	380	0,6
	Wirtschaftsweg (Forst- und Landwirtschaft)	2.687	4,6

In der folgenden Abbildung sind die von der Gesamtgröße des Plangebietes (6,53 ha) abgezogenen Flächen (Abzugsflächen = 0,69 ha) in Rot dargestellt.



Abbildung 8: Abzugsflächen in Rot (Bestand vor Planbeginn)

13. Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Name Behörde/ TöB	Adresse	Am Verfahren Beteiligt	
Regierungspräsidium Stuttgart - Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	Postfach 80 07 09 70507 Stuttgart	ja	
Regierungspräsidium Stuttgart Referat 25 - Denkmalpflege	Postfach 20 01 52 73712 Esslingen am Neckar	ja	
Straßenbauamt Ellwangen – An- schrift jetzt: Regierungspräsidium Stuttgart Dienstszell Ellwangen	Marktplatz 3 73479 Ellwangen		Nein
Bundesanstalt für Immobilienauf- gaben (nur bei Beteiligung des Bundes)	Olgastraße 13 70182 Stuttgart Tennesseeallee 2-4 76149 Karlsruhe		Nein
Vermögen und Bau Baden-Würt- temberg Amt Schwäbisch Gmünd	Rektor-Klaus-Straße 76 73525 Schwäbisch Gmünd		Nein
frühzeitige Beteiligung: Regie- rungspräsidium Tübingen Abteilung 8 Forstdirektion Frau Henriette Haager verbindliche Beteiligung: Regierungspräsidium Freiburg Referat 83 Forstpolitik und Körperschaftsforstdirektion Herr Georg Pagés	Postfach 26 66 72016 Tübingen Rathausgasse 33 79089 Freiburg	ja	
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau Baden-Württemberg	Postfach 79095 Freiburg i.Br Email: abteilung9@rpf.bwl.de	ja	
Landratsamt Heidenheim - FB 14 – Bildung und Schulauf- sicht - FB 16 – ÖPNV und Straßenbau - FB 20 – Jugend und Sozialpla- nung - FB 30 – Bau- und Umweltschutz - FB 31 – Wasser- und Boden- schutz - FB 32 – Gewerbeaufsichtsamt - FB 33 – Landwirtschaft - FB 34 – Forsten - FB 35 – Vermessung und Flurer- neuerung - FB 40 – Sicherheit und Ordnung (Friedhöfe)	Postfach 15 80 89505 Heidenheim	ja	

- FB 41 - Gesundheit - FB 42 – Veterinärwesen und Verbraucherschutz (Verteilerstelle: FB 31 Kreisabfallwirtschaftsbetrieb	Schmitzenplatz 5 89522 Heidenheim	ja	
Gemeinde-/Stadtverwaltungen:			
- Giengen	Marktstraße 11 89537 Giengen		Nein
- Herbrechtingen	Lange Straße 58 89542 Herbrechtingen	ja	
- Nattheim	Fleinheimer Straße 2 89564 Nattheim		Nein
- Aalen	Marktplatz 30 73430 Aalen		Nein
- Königsbronn	Herwartstraße 2 89551 Steinheim		Nein
- Steinheim	Hauptstraße 24 89555 Steinheim		Nein
- Gerstetten	Wilhelmstraße 31 89547 Gerstetten		Nein
- Dischingen	Marktplatz 9 89561 Dischingen		Nein
- Neresheim	Hauptstraße 20 73450 Neresheim		Nein
- Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein	Ringstraße 35 89428 Syrgenstein		Nein
Regionalverband Ostwürttemberg	Bahnhofplatz 5 73525 Schwäbisch Gmünd	ja	
Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg	Ludwig-Erhard-Straße 1 89520 Heidenheim	ja	
Handwerkskammer Ulm	Keltergasse 3 89073 Ulm		Nein
DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Karlsruhe	Bahnhofstraße 5 76137 Karlsruhe zuständig f. Heidenheim: Frau Schreiber		Nein
Heidenheimer Verkehrsgesellschaft	Postfach 14 09 89504 Heidenheim	ja	
Ostertag GmbH	Am Rotbühl 1 89564 Nattheim		Nein
Firma Grüninger	Karlstraße 60 89547 Gerstetten		Nein
Regionalbus Stuttgart GmbH	Bahnhofstraße 24 – 28 73430 Aalen		Nein
DB ZugBus	Karlstraße 45 89073 Ulm		Nein

Regionalverkehr Alb-Bodensee GmbH			
Deutsche Telekom Technik GmbH Techn. Infrastruktur Niederlassung Südwest	Olgastr. 63 89073 Ulm	ja	
EnBW Regional AG	Postfach 10 12 43 70011 Stuttgart		Nein
Unitymedia BW GmbH Abteilung Zentrale Planung	Postfach 10 20 28 34020 Kassel	ja	
Ericsson Services GmbH	Contract Handling Group Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf Phone +49 211 534 3810 Fax +49 211 534 3809 Thomas.Kasper@ericsson.com		Nein
Bundesnetzagentur Außenstelle Karlsruhe DLZ 8	Postfach 54 66 78433 Konstanz		Nein
Stadtwerke Heidenheim AG	Postfach 18 60 89508 Heidenheim	ja	
Transnet BW GmbH bisher: EnBW Transportnetz AG	Kriegsbergstraße 32 70174 Stuttgart Postfach 80 03 52 70803 Stuttgart Email: bauleitplanung@trans- netbw.de		Nein
Zweckverband Landwasserversorgung	Postfach 10 55 52 70048 Stuttgart		Nein
Zweckverband Härtsfeld Albuch-Landwasserver- sorgung			Nein
Gasversorgung Süddeutschland	Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart		Nein
Süddeutsche Ferngasleitung (SEL)	Open Grid Europe GmbH Kallenbergstraße 545141 Essen		Nein
ASDBW Präsidium Technik Logistik Service der Polizei Referat 32 – Funkbetrieb / ASDBW	Heininger Straße 100 73037 Göppingen Email: ASDBW@polizei.bwl.de		Nein
Polizeipräsidium Ulm Führungs- und Einsatzstab -Sachbereich Verkehr-	Postfach 3420, 89024 Ulm ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de	ja	
Freiw. Feuerwehr Heidenheim	Darwinstraße10 – 12 89518 Heidenheim	ja	

Haus der Evangelischen Kirche - Paulusgemeindehaus	Bahnhofstr. 33 89518 Heidenheim		Nein
Katholische Dekanatsgeschäftsstelle	Schnaitheimer Straße 19 89520 Heidenheim		Nein
Kath. Kirchengemeinde Nattheim	Gartenstraße 31 89564 Nattheim		Nein
Ev. Kirchengemeinde Nattheim	Allestraße 40 89564 Nattheim		Nein
Sonstige Kirchen			Nein
Wehrbereichsverwaltung Süd	Postfach 10 52 61 70045 Stuttgart		Nein
NABU, Ortsgruppe Heidenheim	Herr Markus Schmid In der Reute 83 89518 Heidenheim	ja	
BUND	BUND Regionalgeschäftsstelle Ostwürttemberg Gmünder Str.9 73430 Aalen	ja	
Bauernverband Ostalb-Heidenheim e.V.	Osterbacher Steige 20 73431 Aalen aalen@lbv-bw.de		Nein
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Kreisverband Heidenheim (Beteiligung per Email am 24.07.2020, Fristende: 28.08.2020)	Mühlenweg 10 89537 Giengen an der Brenz Tel.: 07322/ 9621-25 kreisverband.heidenheim@sdw-bw.de	ja	