

Heidenheim

an der Brenz

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt

Stadt Heidenheim an der Brenz
Baubereichsplan 05.00

Begründung

Stand: 11.04.2022

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum

Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“

Inhaltsverzeichnis

Übersichtslageplan.....	1
1. Standort.....	2
1.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung des Plangebiets.....	2
1.2 Topografie.....	2
2. Derzeitige Situation.....	3
2.1 Ausgangssituation im Plangebiet und angrenzendem Umfeld.....	3
2.2 Rechts- und Eigentumsverhältnisse, Eigentümerstruktur.....	3
2.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung.....	3
3. Erfordernis der Planung.....	4
3.1 Bauflächenbedarfsnachweis.....	5
3.1.1 Bauflächenbedarf und bisherige Strategien.....	5
3.1.2 Entwicklungen seit Aufstellung des FNP 2029.....	6
3.1.3 Derzeitiges Angebot an Baugrundstücken und Bauflächen.....	6
3.1.4 Nachfrage nach städtischen Bauplätzen.....	7
3.1.5 Bevölkerungsentwicklung.....	7
3.1.6 Zentralörtliche Funktion und Lage auf Entwicklungsachse.....	8
3.1.7 Einhaltung Regionalplanerischer Vorgaben zur Siedlungsdichte.....	8
3.2 Standortbegründung/Alternativenprüfung.....	8
4. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	9
4.1 Regional- und Landesplanung.....	9
4.2 Erfordernis und Ziel der FNP-Änderung Nr. 11 im Bereich „Am Eichert/Klinikum“.....	12
4.3 Landschaftsplan.....	15
4.4 Sonstige Konzepte, städtebauliche Konzepte und Rahmenpläne.....	16
4.5 Gutachten/gutachterliche Untersuchungen.....	16
5. Städtebauliches Konzept „Am Eichert/Klinikum“.....	18
5.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur.....	18
5.2 Erschließungsstruktur.....	19
5.3 Freiflächenstruktur, Grünordnung.....	20
6. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	20
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
6.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	20
6.1.2 Mischgebiet.....	21
6.1.3 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinikum.....	21
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	22
6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	23
6.2.3 Zahl der Vollgeschosse.....	23
6.2.4 Höhe baulicher Anlagen.....	23
6.3 Bauweise.....	25
6.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	25
6.6 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.....	25

6.7	Verkehrsflächen	26
6.8	Stellplätze, Garagen- Tiefgaragen, überdachte Stellplätze	26
6.11	Flächen für die Landwirtschaft und Wald.....	26
6.12	Grünordnung.....	26
7.	Ver- und Entsorgung.....	27
7.1	Wasser-, Elektrizität- und Gasversorgung	27
7.2	Telekommunikation- und Breitbandversorgung.....	28
7.3	Entwässerung (Ableitung Schmutzwasser, Regenwasserbewirtschaftung)	28
7.4	Abfallentsorgung	28
8.	Denkmalpflege.....	28
10.	Satzung über örtliche Bauvorschriften.....	28
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 LBO)	28
10.1.1	Dachform und Dachneigung	28
10.1.3	Dachaufbauten.....	28
10.1.4	Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen.....	29
10.2	Werbeanlagen (§ 74 LBO).....	29
10.3	Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 LBO).....	29
10.3.1	Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen.....	29
10.3.2	Vorgärten	29
10.3.3	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	30
10.3.4	Geländeveränderungen (Aufschüttungen/Abgrabungen) (§ 74 i.V.m. § 10 LBO)	30
10.4	Regenwasserbehandlung (§ 74 LBO).....	30
10.5	Ordnungswidrigkeiten.....	30
12.	Städtebauliche Kennzahlen	30
13.	Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB).....	31
14.	Anlagen	31
15.	Verfasser.....	32

Übersichtslageplan

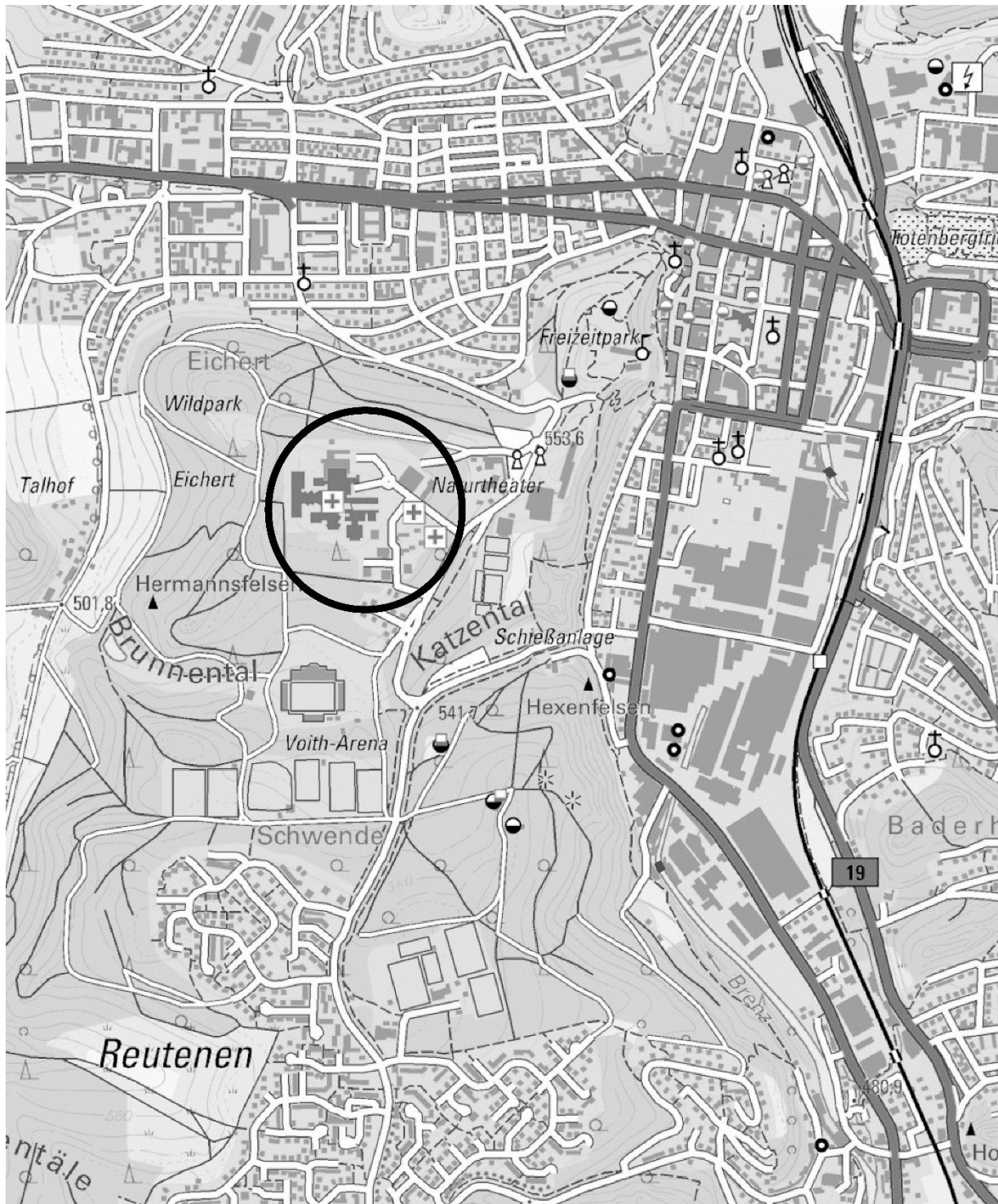


Abbildung 1: Lage des Plangebietes "Am Eichert/Klinikum" im Stadtgebiet

1. Standort

1.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet „Am Eichert/Klinikum“ liegt auf dem Schlossberg im südlichen Heidenheimer Stadtgebiet. In der näheren Umgebung befinden sich die Voith-Arena, die Wohnsiedlung „Im Schloßhau“, das Naturtheater, das Congress Centrum sowie das Schloss Hellenstein mit Museum. Bei den umgebenden Flächen handelt es sich zum Großteil um Waldflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 12,6 ha und wird aus den Flächen bzw. Teilflächen der nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Heidenheim gebildet:

85/16 (Teilfläche), 117 (Straße Katzental Teilfläche), 1012 (Teilfläche), 1013 (Schloßhaustraße Teilfläche), 1013/1 (Teilfläche), 1075, 1075/1 (Teilfläche)

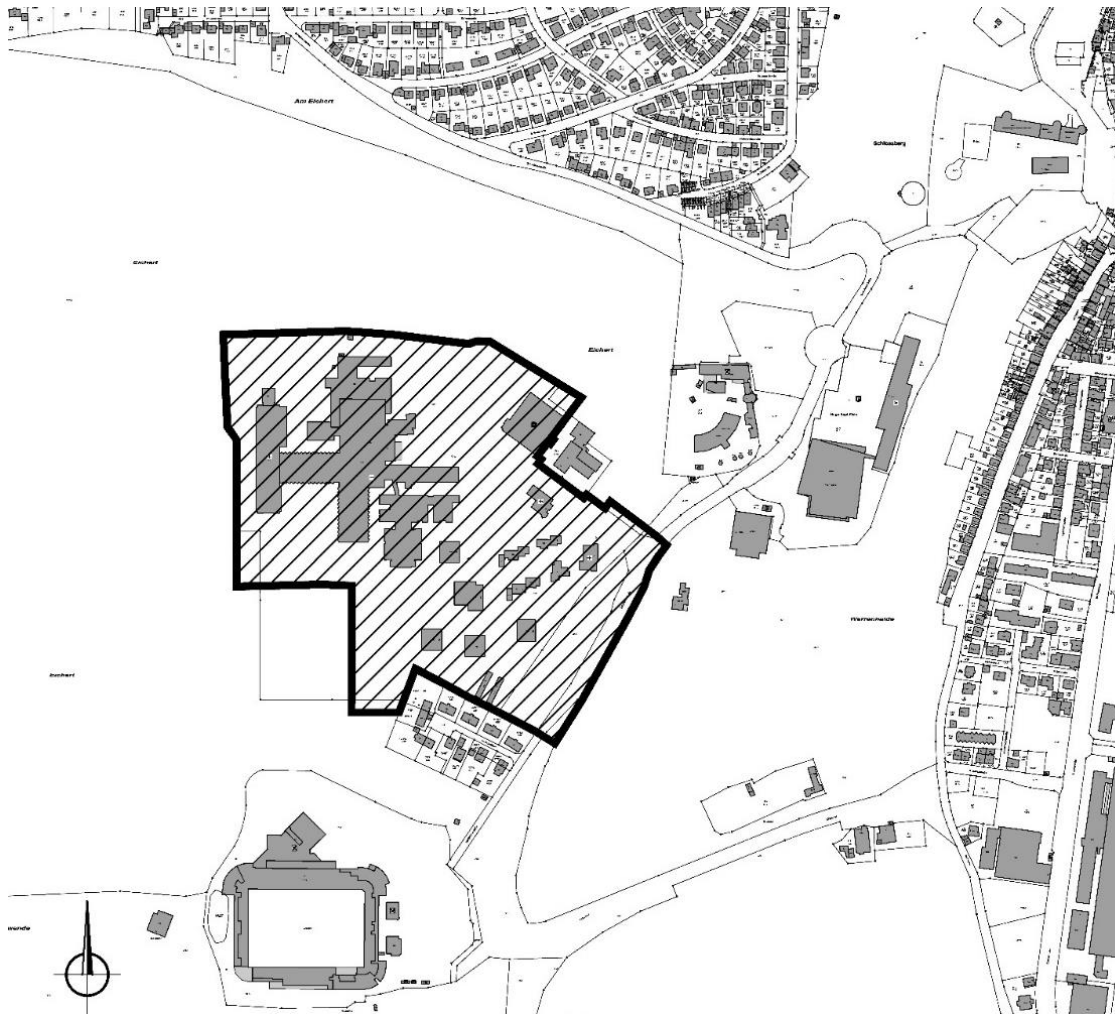


Abbildung 2: Abgrenzungsplan

1.2 Topografie

Das Plangebiet liegt etwa 70 m über dem Stadtzentrum im nordwestlichen Brenztal auf dem Schlossberg.

Zwischen der Schloßhaustraße im Osten und den Gebäuden des Klinikums besteht ein Höhenunterschied von ca. 14,0 m. Das Gelände im Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheimes steigt von Ost nach West an. Entlang der Schloßhaustraße befindet sich eine Böschung mit ca. 5 m Höhenunterschied. Die Zufahrt zum Klinikum weist eine Steigung von ca. 7,5 % auf.

Des Weiteren fällt das Gelände im westlichen Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheims nach Süden hin ab. Dadurch ergibt sich entlang der Grenze zwischen der südlich angrenzenden Schloßhausiedlung und dem Plangebiet ein Höhenunterschied von ca. 1,0 -1,5 m.

2. Derzeitige Situation

2.1 Ausgangssituation im Plangebiet und angrenzendem Umfeld

Am Schlossberg in Heidenheim befindet sich das Klinikum Heidenheim mit angegliederter ehemaligem Schwesternwohnheim. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Schloßhausiedlung. Die Bauflächen sind von Wald umgeben, in denen sich westlich des Plangebietes der Wildpark Eichert erstreckt.

Für das Klinikum besteht eine weit fortgeschrittene Ausbauplanung, die eine Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes im Südwesten auf bisher bewaldeten Flächen vorsieht (Bauabschnitt BA3a). Im Flächennutzungsplan 2029 (FNP 2029) ist die Fläche bereits als Sondergebietsflächen „Klinik“ dargestellt.

Das ehemalige Schwesternwohnheim besteht aus mehreren Gebäuden (vier mehrgeschossige sowie mehrere kleinere zweigeschossige Wohngebäude) mit rund 200 Wohneinheiten. Das 1973 fertiggestellte Wohnareal ist mittlerweile stark sanierungsbedürftig. Ursprünglich wurden die Wohneinheiten für die eigenen Klinikmitarbeiter und Auszubildenden gebaut. Dieser ursprüngliche Nutzungszweck ist nicht mehr gegeben. Aufgrund der maroden Bausubstanz ist der Abriss der Gebäude vorgesehen.

Im Süden in der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich die Voith-Arena als Heimspielstätte des 1. FC Heidenheim mit angegliederten Sportanlagen. Für das Fußballstadion des FCH werden aktuell ebenfalls Planungen erstellt mit dem Ziel, die sportlichen Nutzungen zu erweitern und insbesondere die verkehrlichen Belange (z. B. Vorplatz Stadion mit Busshuttlehaltestelle, Parkhaus im Katzental, Gästeparkplatz u. a.) neu zu ordnen bzw. zu optimieren.

2.2 Rechts- und Eigentumsverhältnisse, Eigentümerstruktur

Das Grundstück Flur-Nr. 1012 befindet sich im Eigentum des Klinikums. Der Teilbereich des Grundstückes, auf dem sich das ehemalige Schwesternwohnheim befindet (ca. 2,98 ha), soll im Zuge der Umsetzung der Planung an einen Investor verkauft werden, ebenso wie die Grundstücke Flur-Nr. 1075 (ca. 0.75 ha) und 1013 (ca. 0,01 ha), welche sich bisher in städtischem Eigentum befinden.

Die weiteren Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Stadt Heidenheim.

2.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2029), rechtswirksam mit Bekanntmachung am 17. Februar 2017, stellt für das Klinikum und dessen unmittelbares Umfeld (ehem. Schwesternwohnheim) Sondergebietsflächen „Klinik“ dar. Die Zufahrtstraße Schloßhausstraße ist als Fläche für den überörtlichen Straßenverkehr gekennzeichnet. Waldflächen bedecken die übrigen Bereiche des Plangebietes.

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

- H299 Krankenhaus Eichert (rechtskräftig seit 15.07.1968)
- H309 Kreiskrankenhaus (Wohnbereich) (rechtskräftig seit 27.10.1969)

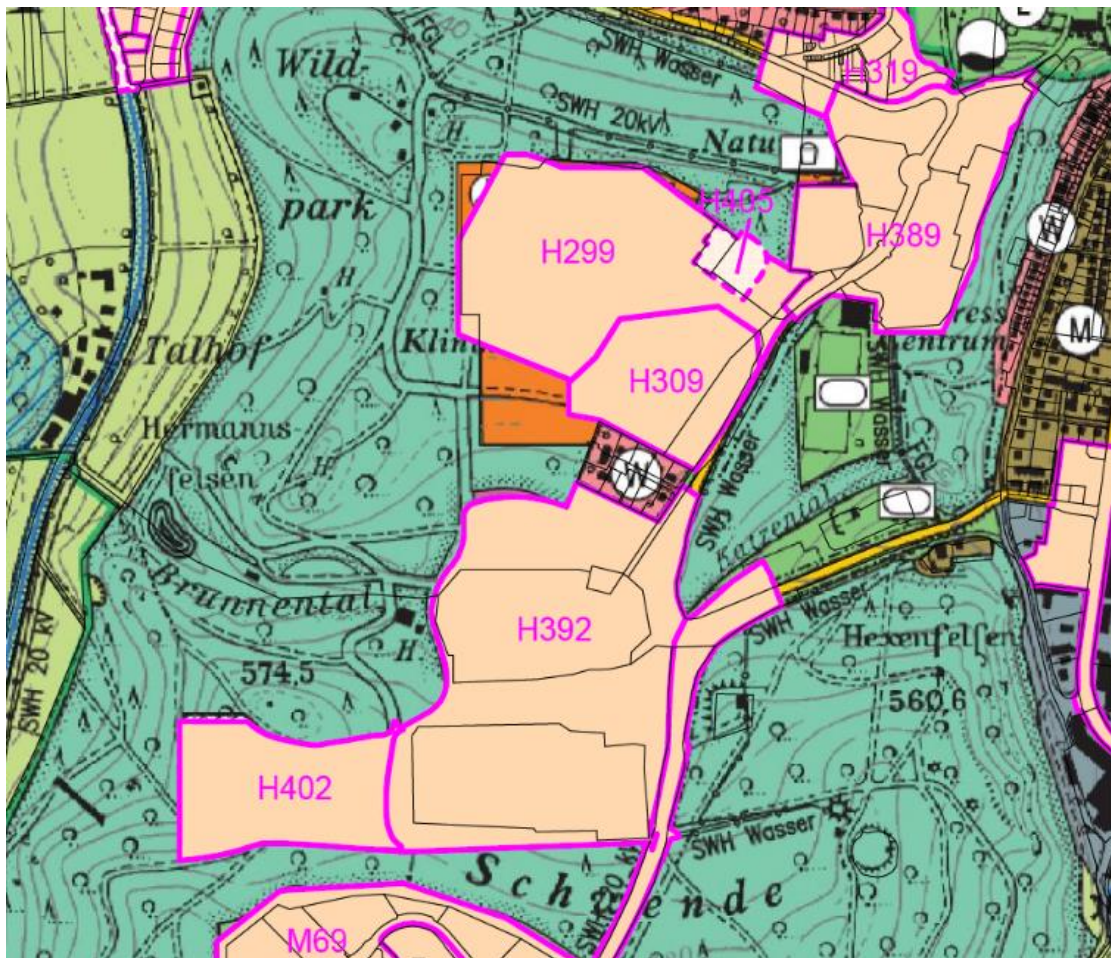


Abbildung 3: Übersicht Bebauungspläne auf dem Schlossberg

Der Bebauungsplan H405 „DRK Erweiterung am Eichert“ (rechtskräftig seit 21.02.2018) grenzt direkt an das Plangebiet an, wird aber durch das gegenständliche Verfahren nicht berührt.

3. Erfordernis der Planung

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus zwei Projekten innerhalb des Plangebietes. Zum einen besteht für das Klinikum eine weit fortgeschrittene Ausbauplanung, die eine Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes im Südwesten auf bisher bewaldeten Flächen vorsieht (Bauabschnitt BA3a). Im Flächennutzungsplan 2029 (FNP 2029) ist die Fläche bereits als Sondergebietsflächen „Klinik“ dargestellt. Das geplante Gebäude wird auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes (H299) genehmigt. Ein Bauantrag wurde bereits eingereicht.

Zum anderen ist die Entwicklung eines neuen Quartiers im Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheims geplant. Das Klinikum ist Eigentümer des Wohnareals (ehemaliges Schwesternwohnheim) auf dem Schlossberg. Das ehemalige Schwesternwohnheim besteht aus mehreren Gebäuden (vier mehrgeschossige sowie mehrere kleinere zweigeschossige Wohngebäude) mit rund 200 Wohneinheiten. Das 1973 fertiggestellte Wohnareal ist mittlerweile stark sanierungsbedürftig. Ursprünglich wurden die Wohneinheiten für die eigenen Klinikmitarbeiter und Auszubildenden gebaut. Dieser ursprüngliche Nutzungszweck ist nicht mehr gegeben. Aufgrund der maroden Bausubstanz ist der Abriss der Gebäude vorgesehen. Das Grundstück, auf welchem sich das ehemalige Schwesternwohnheim befindet, soll verkauft und einer neuen Wohnbebauung zugeführt werden. Zu diesem Zweck wurde seitens des Klinikums und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung im Jahr 2020 ein Konzeptvergabeverfahren durchgeführt. Mit dem Verkauf und der geplanten Entwicklung des Grundstückes soll eine Aufwertung des Klinikumfeldes neben der Klinikmodernisierung ermöglicht werden.

Mit dem geplanten 3. Bauabschnitt des Klinikausbaus sowie der vorgesehenen Entwicklung des neuen Quartiers im Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheimes sind umfangreiche bauliche Maßnahmen verbunden, die über die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne (H299 und H309) nicht mehr abgebildet werden können. Eine Änderung dieser Bebauungspläne sowohl hinsichtlich der Art als auch des Maßes der baulichen Nutzung ist erforderlich. Teilweise erfordern die geplanten Entwicklungen eine Ausweitung der Baugebiete in aktuell bestehende Waldflächen hinein, um den rechtlich vorgegebenen Waldabstand einzuhalten. Auch der Flächennutzungsplan 2029 ist in seinen Darstellungen anzupassen. Auf dem Schlossberg ist zudem aktuell die Planung für eine Erweiterung der Voith Arena vorgesehen.

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

3.1 Bauflächenbedarfsnachweis

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 ist der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung geprüft werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Neuausweisung von Wohnbauflächen, da im FNP 2029 sowie in den rechtskräftigen Bebauungsplänen H299 und H309 die Flächen als Sondergebiet ausgewiesen sind. Entsprechend den geplanten Nutzungen sollen im Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheims neue Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) und Mischgebietsflächen dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Nachfolgend wird der Bedarf zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen anhand der Kriterien des baden-württembergischen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau und auf der Basis der aufgeführten, von der Stadt Heidenheim vorgelegten Daten und Angaben aufgezeigt.

3.1.1 Bauflächenbedarf 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 Verwaltungsgemeinschaft 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 Wiedernutzbarmachung 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“ beiderseits der Giengener Straße, dessen Umsetzung in den nächsten Jahren erfolgen soll.

Weitere Konversionsflächen befinden sich derzeit von privater Seite in der Überplanung zu Wohnbauzwecken (ehem. Schlachthof, ehem. Zigarrenfabrik in Heidenheim-Schnaitheim).

3.1.2 Entwicklungen seit Aufstellung des FNP 2029

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2029 der VG Heidenheim-Nattheim wurde am 30. Januar 2017 vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt. In den letzten Jahren wurden folgende Bebauungspläne für wohnbauliche Zwecke aufgestellt:

- Bebauungsplan „Fuchssteige/ In der Reute“ in Kraft getreten am 03.02.2017
- Bebauungsplan „Siebenbürgenweg- Nord“ in Kraft getreten am 10.02.2017
- Bebauungsplan „Südöstliche Härtsfeldstraße“ in Kraft getreten am 14.07.2017
- Bebauungsplan „Ludwig-Lang-Straße“ in Kraft getreten am 22.06.2018
- Bebauungsplan „Reutenen-Süd“ in Kraft getreten am 26.02.2021

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 älteren als den oben genannten Bebauungsplangebieten stehen derzeit sechs erschlossene Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Die Grundstücke in den Baugebieten Fuchssteige, Siebenbürgenweg und Aufhausener Straße sind komplett verkauft. Neu hinzu kommt das Baugebiet "Reutenen Süd" mit 61 Bauplätzen (ca. 72 WE) sowie zusätzlich 24 WE im Geschosswohnungsbau. Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen und die Erschließungsmaßnahmen sind derzeit im Gange. Zu veräußernde Bauplätze müssen noch gebildet werden.

Im innerstädtischen Bereich stehen (Stand: 02.03.2020) noch 2 Bauplätze 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
„Hinter dem kleinen Bühl“ ¹⁾	27/284	3,2	nein	mittel- bis langfristig
„Flachsäcker“ ¹⁾	32/--	1,6	nein	mittel- bis langfristig

¹⁾ 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.

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. Eine weitere Fläche ist das ehemalige Schlachthofareal („Kurze Straße“). Hier soll innenstadtnah eine Bebauung für Wohnen, Dienstleistung und Pflege entstehen.

Baugebiet Bezeichnung bzw. Bebauungsplan	Wohneinheiten	Fläche	Erschlossen	Verfügbarkeit
„Im Haintal“ ¹⁾	380	33	Nein	Langfristig
„Kurze Straße“	100	0,9	ja	mittelfristig

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, zeigt auch die Nachfrage nach städtischen Bauplätzen und die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung.

3.1.4 Nachfrage nach städtischen Bauplätzen

In der Stadt Heidenheim erfolgt der Verkauf/die 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. 630 Interessenten für Baugrundstücke in den verschiedenen Baugebieten vorgemerkt. Eine Sortierung der Interessenten nach einzelnen Baugebieten oder Stadtteilen wird hierbei nicht vorgenommen (Quelle: Geschäftsbereich Liegenschaften, Stadt Heidenheim, Stand: Juni 2021).

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				
		unter 20	20 - 40	40 - 60	60 - 85	85 und mehr
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	9.859	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 27.07.2021).

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 Entwurf

	Kennzahlen	Berechnung
WE Bereich MI1, MI2, MI3	105	gemäß städtebaulichem Entwurf
WE Bereich WA1	135	gemäß städtebaulichem Entwurf
WE Bereich WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7	102	gemäß städtebaulichem Entwurf
WE insgesamt		342
Belegungsdichte (EW/WE)	1,8 ¹⁾	342 WE x 1,8 EW/WE = 615,6 EW ~ 616 EW
Bruttosiedlungsfläche in ha - Fläche des geplanten Grundstückes für geplanter Wohnbaufläche/ gemischter Baufläche und geplanter Verkehrs- und Grünflächen ²⁾ .	3,74 ha	
Bruttosiedlungsdichte (EW/ha)		616 EW / 3,74 ha = 164,71 ~ 165 EW/ha
¹⁾ Durchschnittliche Belegungsdichte entsprechend der Wohncluster und Wohnungstypologien gemäß städtebaulichem Entwurf ²⁾ Bestand Verkehrsflächen (Schloßhaustraße, Zufahrt Klinikum) und Waldabstandsflächen liegen außerhalb des geplanten Grundstückes		

Mit dem aktuellen Entwurf kann die vom Regionalverband geforderte Mindestsiedlungsdichte eingehalten werden.

3.2 Standortbegründung/Alternativenprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem vorgesehenen Umfang begründet sich aus verschiedenen Gegebenheiten. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Alternativen seitens des Klinikums, als hauptsächlicher Grundstückseigentümer und in Abstimmung mit der Stadt Heidenheim geprüft.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zu weiten Teilen bereits als Baufläche ausgewiesen (ausgenommen Waldflächen entlang Schloßhaustraße). Aufgrund der bisherigen Nutzung sind die Flächen im FNP 2029 als Sondergebietsflächen dargestellt. Auch die bestehenden Bebauungspläne H299 „Krankenhaus Eichert“ (rechtskräftig seit 15.07.1968) und H309 „Kreiskrankenhaus (Wohnbereich)“

(rechtskräftig seit 27.10.1969) weisen Sondergebiete aus. Die Gebäude und baulichen Anlagen des Klinikums reichen bereits heute über die Fläche des bestehenden Bebauungsplanes hinaus. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann unter anderem die Differenz zwischen Bestand und Planung behoben werden.

Um den Standort des Klinikums und den weiteren Ausbau auch zukünftig zu sichern, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Eichert/Klinikum“ das gesamte Klinikgrundstück innerhalb des Geltungsbereiches (ausgenommen Veräußerungsgrundstück Wohnareal) bauleitplanerisch gesichert werden. Der für die aktuelle Ausbauplanung des Bauabschnitts BA3a erforderliche Eingriff in den Wald wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgehandelt. Die Baugenehmigung und die Waldumwandlungsgenehmigung werden voraussichtlich vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erteilt, so dass im vorliegenden Verfahren für diesen Bereich kein neuer Waldeingriff angenommen wird.

Die im Flächennutzungsplan südlich der Geltungsbereichsgrenze verbleibende Sondergebietsfläche wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Die möglichen Erweiterungsabsichten des Klinikums für diesen Bereich sind aktuell noch nicht konkret genug, um bereits heute einen zusätzlichen Eingriff in den bestehenden Wald zu begründen.

Das ehemalige Schwesternwohnheim, bestehend aus mehreren Gebäuden mit rund 200 Wohneinheiten, ist mittlerweile stark sanierungsbedürftig. Aufgrund der maroden Bausubstanz ist der Abriss der Gebäude vorgesehen. Das Grundstück auf welchem sich das ehemalige Schwesternwohnheim befindet soll verkauft und einer neuen Wohnbebauung zugeführt werden. Zu diesem Zweck wurde seitens des Klinikums und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung im Jahr 2020 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Mit dem Verkauf und der geplanten Entwicklung des Grundstückes soll eine Aufwertung des Klinikumfeldes neben der Klinikmodernisierung ermöglicht werden.

Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetzbuch festgelegt. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Bei dem Gebiet handelt es sich um einen baulich bereits vorgeprägten Bereich. Durch die Bebauung des Grundstückes kann diese Fläche wieder nutzbar gemacht werden. Das Bauvorhaben im Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheims entspricht damit ausdrücklich dem Ziel der Innenentwicklung, da für die Wohnraumschaffung keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Im Sinne eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden ist zudem eine Nachverdichtung ausdrückliches Ziel des Bebauungsplanes.

Insgesamt werden über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes H309 „Kreiskrankenhaus (Wohnbereich)“ hinaus für den Bereich des neuen Wohnquartiers 1.500 m² neue Baufläche (allgemeines Wohngebiet) sowie 3.000 m² neue Grünfläche festgesetzt. Mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers kann ein flächenrelevanter Beitrag zur Verringerung der erheblichen Wohnraumnachfrage der Stadt Heidenheim geleistet werden.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Regional- und Landesplanung

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

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

Als eines der 4 Mittelzentren der Region Ostwürttemberg hat die Stadt Heidenheim die Aufgabe, neben der Grundversorgung für ihren Nahbereich und den gehobenen und spezialisierten Bedarf an Gütern und Dienstleistungen für ihren Mittelbereich auch alle Teile der

Region, in funktioneller Abstimmung miteinander, ausgewogen mit Gütern und Dienstleistungen des hochspezialisierten Bedarfs (oberzentrale Einrichtungen) zu versorgen. Durch die geplante bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes mit dem Ausbau des Klinikums und dem Neubau eines modernen Wohnquartiers mit gemischten Nutzungen (ergänzende Dienstleistungen zum Klinikum/Büros/Versorgung des täglichen Bedarfs) folgt die Stadt Heidenheim den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung im Bereich der Raumstruktur und Siedlungsentwicklung.

Landesplanung

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

Eine genaue Bewertung des Eingriffs in den Wald erfolgt im Umweltbericht. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass unter Berücksichtigung der umfassenden forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ein Verlust der Schutz- und Erholungsfunktion durch die vorliegende Planung nicht begründet wird. Die geplante bauliche Entwicklung folgt den Zielen der Landesplanung (Plansatz 3.1.9 (Z)), in dem die Fläche des ehem. Schwesternwohnheims wieder nutzbar gemacht wird und zudem eine Nachverdichtung stattfindet, um keine neuen Flächen im Außenbereich für den Bedarf an Wohnraum der Stadt Heidenheim in Anspruch zu nehmen. Die Waldumwandlung ist u.a. zur Einhaltung des fachgesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes, notwendig. In den Waldzusammenhang auf dem Schlossberg wird durch die vorgesehene Planung nur randlich eingegriffen.

Regionalplanung

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

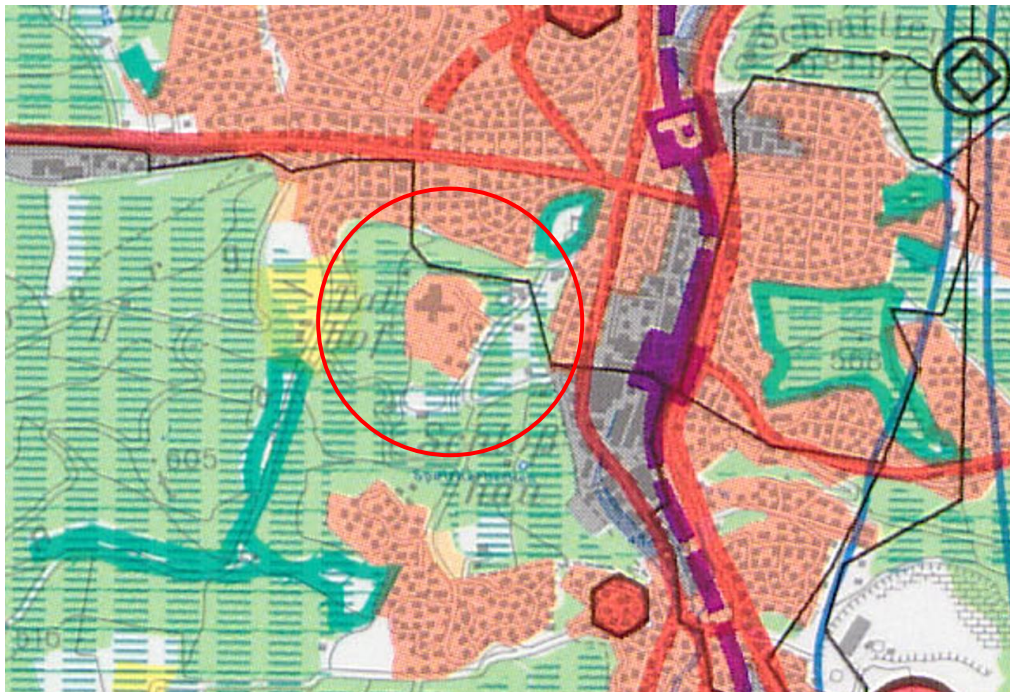


Abbildung 4: Planauszug Raumnutzungskarte, Regionalplan 2010

Um darzulegen, inwieweit der Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“ in diese Ziele und Grundsätze eingreift, wurden in der nachfolgenden Abbildung die bestehenden Bebauungspläne mit dem neuen Bebauungsplan überlagert.

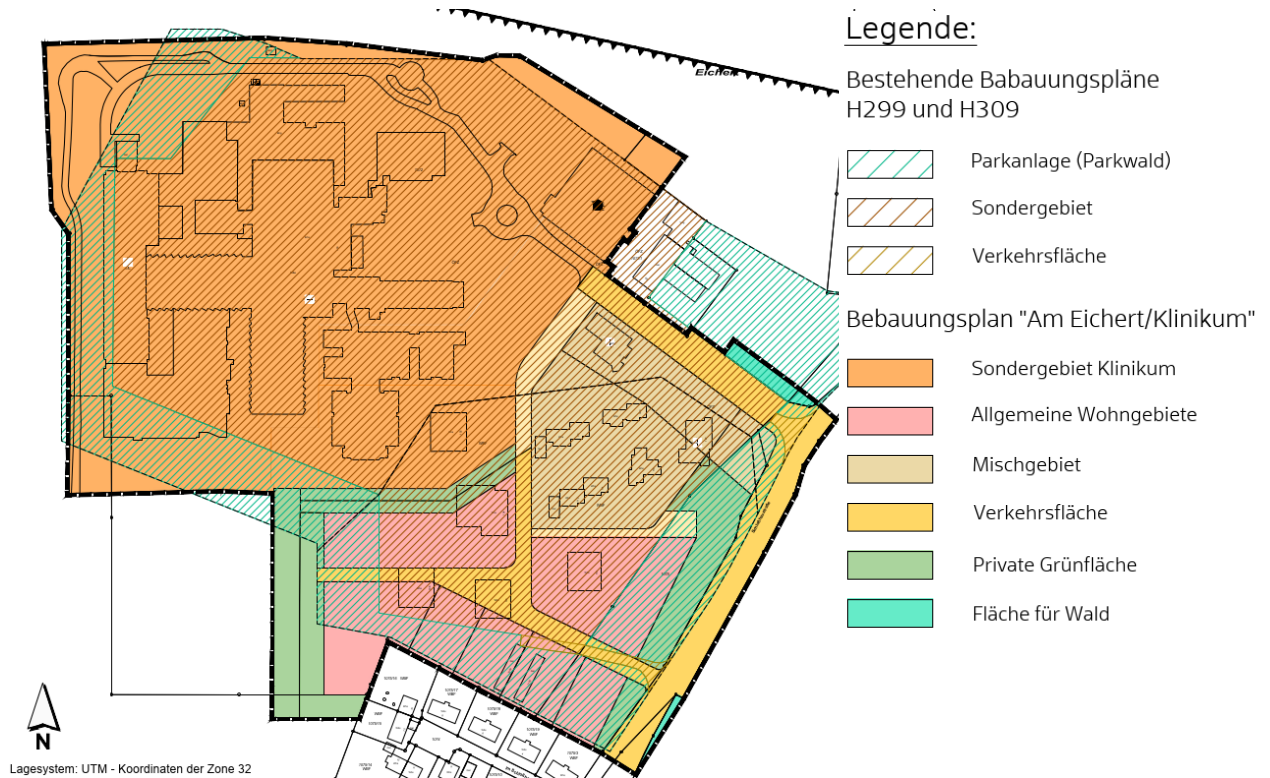


Abbildung 5: Überlagerung bestehender Bebauungspläne mit dem vorliegenden Bebauungsplan "Am Eichert/Klinikum"

Insgesamt werden gegenüber dem alten Bebauungsplan 1,2 ha neue Flächen im Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“ überplant, wobei in den Bereichen des Sondergebietes bereits durch einzelne Baugenehmigungen Baurecht geschaffen wurde. Auch die Schloßhaustraße ist als Bestand zu bewerten und erzeugt keinen neuen Eingriff. Somit verbleibt nur der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes inkl. der angrenzenden Grünfläche (Grünfläche=ca.0,3 ha; WA 0,15 ha), welcher in die Grundsätze und Ziele des Regionalplans Ostwürttemberg (2010) im Bereich der Freiraumstruktur neu berührt.

Regionaler Grünzug PS 3.1.1 (Z)

Der kleinräumige Eingriff kann als kommunale Ausformung gewertet werden, die zulässig ist. Zudem wird auch im Plansatz eine kleinteilige Weiterentwicklung bestehender Gebäude und Betriebe in einem Regionalen Grünzug nicht eingeschränkt. Von einer Vereinbarkeit der Planung mit diesem Ziel des Regionalplans kann ausgegangen werden.

Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung PS 3.2.4.1 (Z)

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

Im Rahmen der Planung werden nur Waldflächen in unbedingt notwendigem Maße von 1,48 ha in Anspruch genommen. Der Wald im Bereich des Wildparks (Bereich mit höchster Erholungsfunktion) wird nicht berührt. Es handelt sich vorliegend um Randbereiche des

Waldes, die bereits baulich vorgeprägt sind. Mit dem Ziel die Inanspruchnahme von neuen Flächen für bauliche Nutzungen zu reduzieren, hat sich die Stadt Heidenheim in den letzten Jahren auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung fokussiert. Durch die Entwicklung des Bereiches des ehemaligen Schwesternwohnheims zu einem modernen Wohnquartier kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für dringend benötigten Wohnraum reduziert werden.

Aufgrund der durch den Bebauungsplan ausgelösten Waldumwandlung und somit Rodung von ca. 1,48 ha Waldfläche wird ein entsprechender forstrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dabei sind auch die Waldfunktionen (u.a. Erholungswald) auszugleichen. Zur Minimierung der Eingriffe in den Wald wird in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde im Bereich MI1 der erforderliche Waldabstand von 30 m auf 20 m reduziert. Eine genaue Bewertung des Eingriffs in den Wald sowie der vorgesehenen forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Um die Erholungsfunktion des Waldes auszugleichen ist folgende Maßnahme vorgesehen:

Großbaumpflanzung

Im unmittelbaren Nahbereich des Eingriffsbereichs, westlich des Klinikums im Wildpark Eichert sollen bereits entsprechend große Bäume gepflanzt werden. Durch die Größe der zu pflanzenden Bäume kann direkt ein ökologischer Mehrwert erzielt werden. Verwendet werden sollen ausschließlich seltene bzw. gefährdete standortheimische Arten wie zum Beispiel alte Obstsorten, Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Felsenbirne, Edelkastanie, Süntelbuchen, o.ä.. Eine weitere Aufwertung in Form eines Baumlehrpfades ist an dieser Stelle durch die Lage im Wildpark und die deutliche Naherholungsnutzung ebenfalls möglich. Durch die Ausgleichsmaßnahmen, die der Erholungsfunktion zuträglich sind, ist der mit diesem regionalplanerischen Ziel verfolgte Schutzzweck gleichwohl auch zukünftig gegeben.

Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft PS 3.2.3 (G)

Die im Regionalplan ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Forstwirtschaft sollen aus volkswirtschaftlichen, landeskulturellen, ökologischen und sozialen Gründen in ihrem derzeitigen Umfang erhalten werden. Im Rahmen der Planung werden nur Waldflächen in unbedingt notwendigem Maße und entsprechend dem nachgewiesenen Bedarf in Anspruch genommen (vgl. Kapitel 3.2 „Standortbegründung/Alternativenprüfung“. Hierzu werden die bereits bestehenden Bauflächen geringfügig in angrenzende Waldbereiche erweitert. Wegen der baulichen Vorprägung durch das Schwesternwohnheim und bestehende Wegeführungen und Straßenflächen in den randlichen Waldflächen sind die Funktionen dieser Restwaldflächen eingeschränkt. Zum Ausgleich der Waldfläche sowie seinen Funktionen sind umfangreiche forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen; u.a. erfolgt im Heidenheimer Stadtgebiet der Waldumbau von 3,0 ha naturfernen Wäldern in einen klimatoleranten, naturnahen Laubmischwald. Weiterhin sind im unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Waldbereich des Wildparks Eichert Großbaumpflanzungen durchzuführen, die einer Aufwertung des stark frequentierten Naherholungsortes Wildpark und damit der Stärkung der Naherholung dienen. Dies wertet den Wald hinsichtlich des Schutzgutes Biotop sowie die Erholungsfunktion, die Bodenschutzfunktion sowie auch die Immissionsschutzfunktion und insbesondere Klimaschutzfunktion auf.

4.2 Erfordernis und Ziel der FNP-Änderung Nr. 11 im Bereich „Am Eichert/Klinikum“

Der Flächennutzungsplan 2029 (FNP 2029), rechtswirksam mit Bekanntmachung am 17. Februar 2017, stellt für das Klinikum und dessen unmittelbares Umfeld Sondergebietsflächen „Klinik“ dar. Die Schloßhaustraße ist als Fläche für den überörtlichen Straßenverkehr gekennzeichnet. Waldflächen bedecken die übrigen Bereiche des Plangebietes. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird es notwendig, eine partielle Änderung des Flächennutzungsplans 2029 im Parallelverfahren durchzuführen (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeinderat der Stadt Heidenheim hat am 17.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Eichert/Klinikum“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Am 30.03.2021 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim die Aufstellung der

partiellen Flächennutzungsplanänderung Nr. 11 im Bereich „Am Eichert/Klinikum“ beschlossen.

Darstellungskonzept

Im Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“ sollen im östlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Mischgebiet und im westlichen Bereich ein Sondergebiet Klinikum festgesetzt werden. Um den Trennungsgrundsatz zu berücksichtigen ist zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet Klinikum eine Grünfläche vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zusätzlich die erforderlichen Waldabstandsflächen. Die vorliegende FNP-Änderung trägt diesem Konzept Rechnung.

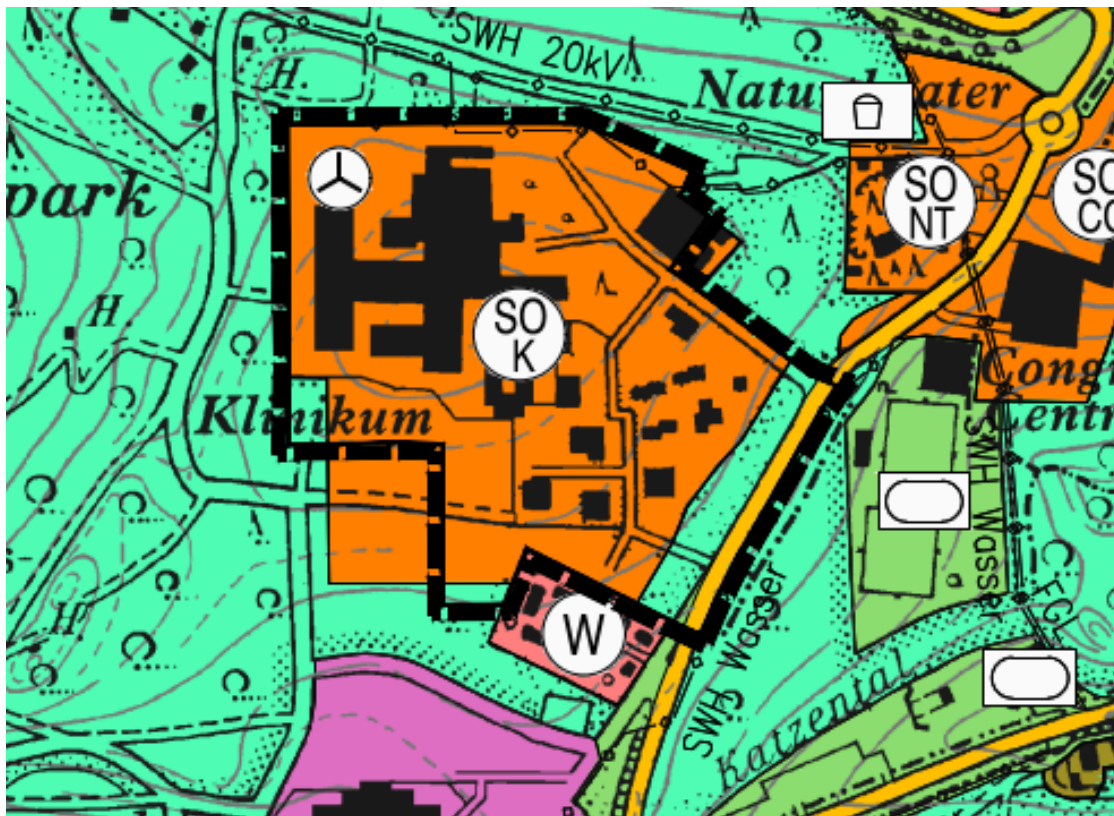


Abbildung 6: Planausschnitt Flächennutzungsplan 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim (rechtswirksam seit 17.02.2017), Bestand

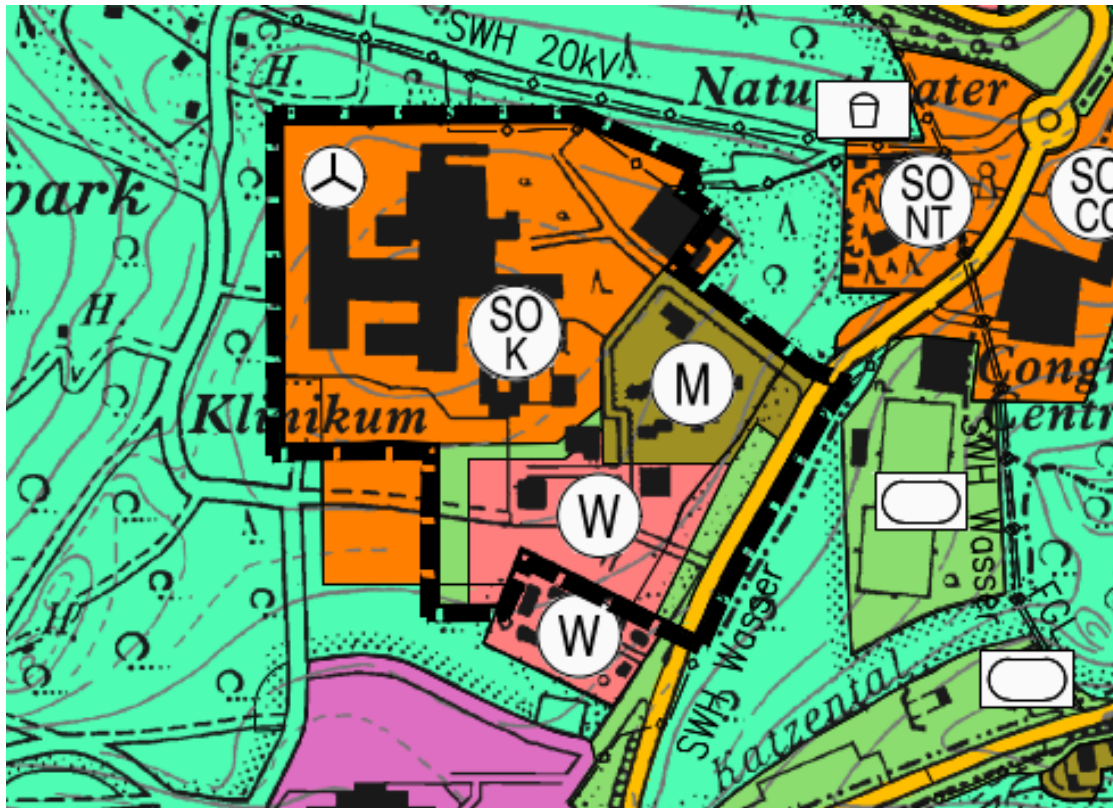


Abbildung 7: 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2029, Entwurf

Flächenbedarfsnachweis

Der Flächenbedarf wird in der Begründung zum Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“ im Kapitel 3.1 Bauflächenbedarfsnachweis ausführlich begründet.

Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsregelung, Artenschutz

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf aus verfahrenswirtschaftlichen 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 11. FNP-Änderung wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Eichert/Klinikum“ voll umfasst, so dass die Überprüfung der Belange der Umwelt und des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren erfolgt.

Flächenbilanzierung zur FNP-Änderung Nr. 11 „Am Eichert/Klinikum“

Mit der FNP-Änderung Nr. 11 „Am Eichert/Klinikum“ ist die Änderung der Darstellung von Flächen im FNP in folgendem Maße vorgesehen.

Flächenbezeichnung	Größe	Darstellung im FNP 2029	Darstellung gem. FNP-Änderung Nr. 11
Fläche 1	rd. 0,17 ha	Wald	Sonderbaufläche
Fläche 2	rd. 0,44 ha	Sonderbaufläche	Grünfläche
Fläche 3	rd. 1,68 ha	Sonderbaufläche	Wohnbaufläche
Fläche 4	rd. 1,63 ha	Sonderbaufläche	gemischte Baufläche
Fläche 5	rd. 0,19 ha	Wald	gemischte Baufläche
Fläche 6	rd. 0,24 ha	Wald	Wohnbaufläche
Fläche 7	rd. 0,38 ha	Wald	Grünfläche
Fläche 8	rd. 0,04 ha	Wald	Grünfläche
Fläche 9	rd. 0,05 ha	Wald	Wohnbaufläche

Insgesamt werden 1,07 ha neue Bauflächen oder Grünflächen (Bestand: Wald → neu: Sonderbaufläche/Wohnbaufläche/gemischte Baufläche/Grünflächen) mit der vorliegenden Änderung dargestellt. Einen gänzlich neuen Eingriff (ohne bereits bestehendes Bau- oder Planungsrecht, z.B. Fläche 1 = Baurecht gem. Baugenehmigung für BA3a) stellen nur die folgenden Änderungen dar:

- Fläche 5 (Bestand: Wald → neu: 0,19 ha gemischte Baufläche)
- Fläche 6 (Bestand: Wald → neu: 0,24 ha Wohnbaufläche)
- Fläche 7 (Bestand: Wald → neu: 0,38 ha Grünfläche)
- Fläche 8 (Bestand: Wald → neu: 0,04 ha Grünfläche)
- Fläche 9 (Bestand: Wald → neu: 0,05 ha Wohnbaufläche)

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

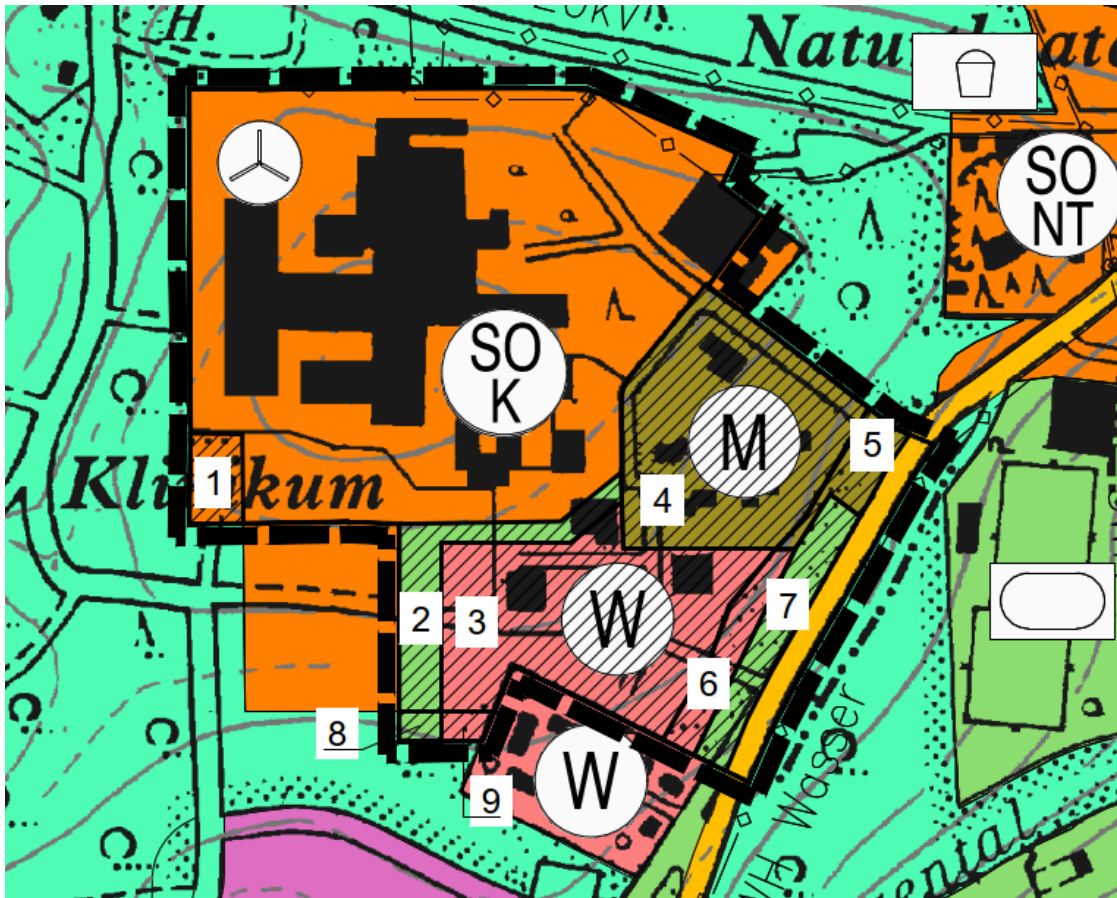


Abbildung 8: Flächenbilanzierung Änderung Nr.11 im Bereich "Am Eichert/Klinikum"

4.3 Landschaftsplan

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

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

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

4.4 Sonstige Konzepte, städtebauliche Konzepte und Rahmenpläne

Aufgrund der unterschiedlich weit fortgeschrittenen Planungen (Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“ und Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“) wird die am Schlossberg vorgesehene Gesamtentwicklung in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept (vgl. Anlage) abgebildet. Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept soll dazu dienen, einen Überblick über die geplanten Gesamtentwicklungen am Schlossberg zu geben. Von der Gemeinde beschlossene Rahmenpläne liegen für das Gebiet nicht vor.

4.5 Gutachten/gutachterliche Untersuchungen

Artenschutzrechtliches Gutachten

Die geplanten baulichen Entwicklungen greifen in den Waldbestand ein. Die Wälder auf dem Schlossberg sind überwiegend naturnahe, unterwuchsreiche Laubwälder. Wie bereits aus früheren Bauleitplanverfahren auf dem Schlossberg bekannt, sind voraussichtlich verschiedene schützenswerte Arten durch das Vorhaben betroffen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden daher zwei artenschutzrechtliche Gutachten erstellt (Bereich Klinikum/Bereich Wohnbebauung).

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden in den Umweltbericht eingearbeitet. Die Details sind dem Umweltbericht sowie den Gutachten zu entnehmen. Im Bericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde vom Gutachter die artenschutzrechtliche Situation wie folgt zusammengefasst:

Bereich Klinikum

- Die Brutvogelfauna ist eher artenarm und seit 2017 deutlich ausgedünnt. Mit dem Mittelspecht ist zwar eine streng geschützte Art nachgewiesen, das Brutvorkommen wird durch das Planvorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt.
- Seltene und gefährdete Arten sind nicht vorhanden. Lediglich für Höhlenbrüter sind Maßnahmen erforderlich (Ersatznistkästen). Für Zweigbrüter kann § 44 (5) BNatSchG angenommen werden, wonach die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch weiterhin erfüllt ist.
- Fledermäuse, v.a. Zwerg-, Breitflügel- und Zweifarbfledermäuse sowie Kleinabendsegler meiden offensichtlich den Wald, jagen dafür umso intensiver entlang des nördlichen Waldmantels. Quartiere von Breitflügel- und Zwergfledermaus befinden sich in den Häusern 106 und 110 des Wohngebiets, für die Zweifarbfledermaus ist der Bereich über dem Schotterparkplatz ausschließlich Nahrungshabitat, wie auch für die anderen sporadisch festgestellten Arten.
- Andere Arten der FFH-Richtlinie wurden nicht nachgewiesen.

Bereich Wohnbebauung

- Die Brutvogelfauna ist eher artenarm, aber individuenreich. Mit Mittelspecht und Turmfalke sind streng geschützte Arten betroffen. Andere seltene und gefährdete Arten sind nicht vorhanden.
- Für Höhlenbrüter und den Turmfalken sind Maßnahmen erforderlich (Ersatznistkästen).
- Für Zweigbrüter kann nur dann § 44 (5) BNatSchG angenommen werden, wenn ein substanzieller Anteil der vorhandenen Bäume erhalten bleibt oder sukzessive zusammen mit dem Baufortschritt auch eine Pflanzung von großkronigen Bäumen vorgesehen wird.
- Für den Verlust des Reviers des Mittelspechts ist eine Habitatbaumgruppe auszuweisen.
- Das Wohngebiet wird von individuenreichen Populationen der Zwergfledermaus besiedelt, Breitflügelfledermäuse sind mit Männchenquartieren nachgewiesen worden, im Wald kommt die Kleine Bartfledermaus dazu. Seltene Arten wie Zweifarb-, Mops- und Mückenfledermaus sind ebenfalls vereinzelt nachgewiesen. Es sind dauerhaft besetzte Quartiere oder Wochenstuben in den Gebäuden vorhanden, was umfangreiche und langfristig geplante Maßnahmen erforderlich macht.

- Im Wald südlich des Querwegs ist ein Quartier der Kleine Bartfledermaus vorhanden. Andere Arten meiden jedoch den Wald, jagen aber entlang der Waldmäntel. Es liegen jedoch keine essenziellen Nahrungshabitate vor.
- Andere Arten der FFH-Richtlinie wurden nicht nachgewiesen.

Die vom Gutachter aufgeführten Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um sicherzustellen, dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt und alle Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes eingehalten sind.

Verkehrsprognose

Aufgrund der insgesamt umfangreichen Planungen auf dem Schlossberg (Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“/Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“) ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Daher wurde durch das Ingenieurbüro BERNARD Gruppe ZT GmbH eine verkehrliche Bewertung des Erschließungssystem durchgeführt. Die Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Untersucht wurde u.a. die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrs auf Grundlage der vorliegenden Planungen. Im Fazit kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

- Insgesamt weisen alle betrachteten Knotenpunkte auf Basis der vorhandenen Berechnungsgrundlagen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf (mit QSV 1 D oder besser)
- Im Bereich der Schloßhaustraße kann es während der Spitzenstunde für die linkseinschießenden Ströme aus den vorfahrtrechtlich untergeordneten Straßen zu spürbaren oder beträchtlichen Wartezeiten (QSV C / QSV D) kommen.
 - Einbieger (Pkw) aus der Schloßhausiedlung
 - Einbiegende Busse (Shuttle-Linien West und Nord) aus dem Stadionvorplatz
 - Einbieger (Pkw und Busse) aus der Schloßhaustraße in Richtung Katzental
- Die maßgebende Spitzenstunde (vor Spielbeginn) weist die insgesamt höchste Verkehrsstärke auf, punktuell können sich nach Spielende ebenfalls kritische Situationen einstellen (z. B. Busausfahrt vom Stadionvorplatz, Ausfahrt aus dem PH Katzental, Ausfahrt aus dem PH Heeracker)

Schalltechnisches Gutachten

Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten schützenswerten Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet) zum Klinikum mit Helikopterlandeplatz, zur DRK-Rettungswache Heidenheim (Bestand und Erweiterung) an der Klinikzufahrt sowie zur Voith-Arena einschl. Business-Clubs, Fantreff und zahlreichen Stellplätzen, mit potenziellen Flug-, Gewerbe- und Sportanlagenlärmimmissionen, sind im Bebauungsplan Aussagen zu deren Auswirkungen auf die geplante schützenswerte Nutzung zu treffen. Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde bereits eine gutachterliche Stellungnahme mit einer Gesamtbetrachtung der Immissionen im Bereich des Schlossberges erstellt. Diese ist als Anlage beigefügt und soll in den jeweiligen Bauleitplanverfahren als Grundlage für die zu erstellenden Gutachten dienen.

Als Fazit der gutachterlichen Stellungnahme kann bezüglich Gewerbe-, Sportanlagen- und Fluglärm festgestellt werden, dass für den Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“ keine Festsetzungen und/oder Maßnahmen bezüglich dieser Lärmimmissionen erforderlich sind.

Bezüglich der Straßenverkehrslärmimmissionen der Schloßhaustraße und der Zufahrt zum Klinikum ist davon auszugehen, dass insbesondere im Nahbereich zur Schloßhaustraße an den Straßen zugewandten Fassaden des geplanten Wohn- und Mischgebietes die Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit überschritten werden. Entsprechend ist eine schalltechnische Begutachtung erstellt worden. Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Kling Consult GmbH Krumbach (Projekt-Nr.

¹ Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs nach HBS 2015 für den Kfz-Verkehr (Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Ausgabe 2015; Köln; 2015)

3093-405-KCK) vom 6. September 2021 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 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 Straßenverkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von ermittelten Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. z. T. der Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb von straßennahen Teilbereichen des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Entsprechend ist im Bebauungsplan eine Orientierung von Schlafräumen an die von der Schloßhaustraße bzw. der Zufahrt zum Klinikum abgewandten Fassaden festgesetzt. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. 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 eine Belüftung von Schlafräumen bestimmt.

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

5. Städtebauliches Konzept „Am Eichert/Klinikum“

Innerhalb des Planbereiches sind umfangreiche bauliche Entwicklung geplant. Die vorgesehenen Entwicklungen können in zwei Bereiche untergliedert werden. Im Nordwesten plant das Klinikum die bauliche Fortführung der Klinikmodernisierung. Im südöstlichen Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheims soll ein neues urbanes Wohnquartier mit teils gemischten Nutzungen entstehen. Die Umsetzung des Konzepts zur Gestaltung des neuen Quartiers liegt in der Hand eines Investors.

5.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Bereich Klinikum – 3. Bauabschnitt / Strahlentherapie

Im Bereich des Klinikums soll im Zuge der Klinikmodernisierung der 3. Bauabschnitt umgesetzt werden. Im nördlichen Bereich der Zufahrtsstraße soll ein Solitärneubau entstehen, der die neue Strahlentherapie beherbergt. Das Haus L, in dem die Strahlentherapie bislang untergebracht war, muss abgerissen werden. Ein Umbau ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll umsetzbar.

Im Bereich des Abbruchs entsteht ein Neubau mit Zugang zur Kinderklinik. Der Neubau rückt in seinem Umfang weiter nach Süden an die bestehenden Waldflächen heran. In diesem Bereich soll ein Parkplatz mit entsprechender grünordnerischer Gestaltung und Baumpflanzungen angelegt werden.

Bereich ehemaliges Schwesternwohnheim

Im Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheims soll ein neues Wohnquartier mit verschiedenen weiteren Nutzungen, u. a. ergänzend zum Klinikum entstehen.

Für das Quartier sind mehrere städtebauliche Schwerpunkte geplant. Im Bereich der Klinikzufahrt von der Schloßhaustraße soll eine Magistrale mit größeren Gebäudekörpern entstehen. Vorgesehen ist die Unterbringung von Büros und Dienstleitungen, eines Rehazent-

rooms sowie verschiedenen Wohn- und Pflegenutzungen (z.B. Tagespflege, betreutes Wohnen) oder die Möglichkeit zur Unterbringung von Arztpraxen und weiteren das Klinikum ergänzenden Nutzungen. Als erster Schritt ist die Errichtung einer neuen Dialyse geplant.

Im zentralen Bereich des Quartiers sollen urbane Wohnformen mit begrünten Innenhöfen entstehen. Geplant sind vielfältige Angebote an Mietwohnungen, u.a. für sozialen Wohnraum oder gemeinschaftliche Wohnangebote.

Im südlichen Bereich angrenzend an die Schloßhau-Siedlung sollen weitere moderne Wohnformen, wie Loft-Wohnungen oder Townhouses entstehen. Am zentralen Zufahrtsbereich wäre auch eine weitere Option für die gewerbliche Nutzung der Erdgeschossbereiche, z.B. durch einen Einzelhandelsbetrieb zur Versorgung des Quartiers, möglich.

In Richtung des Waldrandes soll die Bebauung aufgelockert werden. Die Gebäudekörper werden kleiner und zum Wald hin soll der Übergang durchgrünt und entsprechend gestaltet werden. Die bestehende Wegeverbindung nach Westen zum Wildpark wird auch im neuen Konzept wieder aufgegriffen. Die Anlage eines Vitalpfades soll den Bereich aufwerten und die Vernetzung zwischen Wohnen und Erholung stärken.



Abbildung 9: Städtebauliches Konzept für den Bereich ehem. Schwesternwohnheim

5.2 Erschließungsstruktur

Fließender Verkehr:

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Schloßhaustraße.

Von der Schloßhaustraße gibt es zwei Einmündungen in das Plangebiet. Die bestehende Zufahrtsstraße zum Klinikum bleibt baulich unverändert bestehen, soll aber zukünftig nicht mehr als private, sondern als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt werden. Die zweite

Zufahrt soll südlich davon auf Höhe der bisherigen Einmündung zum ehemaligen Schwesternwohnheim entstehen. Aufgrund der an das städtebauliche Konzept angepassten Verkehrsführung innerhalb des neuen Wohngebietes wird die Einmündung neu überplant.

Die zusätzliche Verkehrslast auf den Knotenpunkten wurde in Zusammenschau mit dem Verkehr der Voith Arena untersucht (vgl. Anlage „Verkehrsuntersuchung“) Die Anlage einer Aufstellfläche für Linksabbieger ist für die neue Einmündung in das Wohngebiet nicht erforderlich.

Ruhender Verkehr:

Bauordnungsrechtlich notwendige Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind von den Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücksflächen bzw. in den Gebäuden nachzuweisen. Der Geschößwohnungsbau erfordert die Anlage von Tiefgaragen.

ÖPNV:

Die Haltestellen der Stadtbuslinien 6 und 7 (Schloßhaustraße, Klinikum) befinden sich innerhalb des Plangebiet und sind vom zukünftigen Wohngebiet sowie dem Klinikum in nur wenigen Fußminuten erreichbar.

5.3 Freiflächenstruktur, Grünordnung

Zur Gliederung und Auflockerung des neuen Wohnquartiers sind im Bebauungsplan umfangreiche Pflanzvorgaben zur grünordnerischen Gestaltung festgesetzt. Diese umfassen u.a. die Vorgabe zur Errichtung von begrünten Dächern innerhalb der Wohn- und Mischgebiete oder dem Substrataufbau für die Vegetationsflächen auf Tiefgaragenoberflächen.

Des Weiteren sind entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mehrere große Grünflächen in einem Umfang von insgesamt 9.000 m² festgesetzt.

Im Bereich zwischen dem neuen Quartier und der Schloßhaustraße ermöglicht die Festsetzung einer Grünfläche einen größeren Abstand zur Wohnbebauung, so dass die Lärmbelastung entsprechend geringer wird. Zudem wird durch die festgesetzten Strauchpflanzungen im Böschungsbereich innerhalb der Grünfläche auch optisch eine Abgrenzung zur Schloßhaustraße erhalten.

Durch den westlich von WA6 und WA7 einzuhaltenden Mindestwaldabstand von 30 Metern entsteht eine Übergangszone zwischen Wald und Wohnbebauung. Diese wird als Grünfläche gestaltet (Blumenrasen, Strauchpflanzungen). Ein Teil der Grünfläche (15,0 m) ist nicht mit einem Pflanzgebot von Sträuchern belegt, da diese Fläche als spätere Erweiterungsfläche des Klinikums freigehalten werden soll. Die restlichen 14,0 m des Grünstreifens sind zu 50 % mit standortheimischen Sträuchern als freiwachsende Hecke zu bepflanzen. Um einen entsprechend gestalteten Abstand zwischen Wohngebiet und Sondergebiet zu ermöglichen, wird auch nördlich der WA-Flächen ein 14,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Dieser dient als Pufferzone. Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen innerhalb des neuen Wohnquartiers unterstützt zudem die Gliederung und Auflockerung des Gebietes.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Ausgehend von der in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets bereits vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur (Schloßhausiedlung) sowie dem vorliegenden Städtebaulichen Entwurf für das neue Wohngebiet, wird der Bereich außerhalb des Klinikums zum Großteil als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den allgemeinen Wohngebieten WA3 bis WA7 sind zulässig:

- Wohngebäude
- nicht störenden Handwerksbetrieben
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können 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 ausgeschlossen. Die im Plangebiet 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.

6.1.2 Mischgebiet

Im Bereich der Zufahrt zum Klinikum (Magistrale) ist eine stärkere Durchmischung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen (MI1, MI2, MI3). Auch unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens und dadurch höherer Lärmeinwirkung ist daher im nördlichen Bereich des neuen Gebietes die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO vorgesehen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In den Mischgebieten MI1 bis MI3 sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zur Verhinderung von Fehlentwicklungen werden die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO). Die im Plangebiet 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.

6.1.3 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinikum

Der Bereich des Klinikums wird entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung sowie zur Sicherung der zukünftigen Entwicklung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinikum gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung sowie die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Innerhalb der Sondergebiete Klinikum SO1, SO2 und SO3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Krankenhäuser einschließlich ihrer notwendigen Nebenanlagen

- Sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke, insbesondere für die Rehabilitation von Kranken und für Versorgungs- und Dienstleistungen
- Gebäude und Anlagen für die medizinische Forschung, Lehre und Fortbildung
- betriebliche Sozialeinrichtungen (z.B. Kantine, Ruheräume, Kinderbetreuungseinrichtung, ...)
- Büroräume, sofern sie den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen
- Betriebswohnungen für Mitarbeiter
- Parkhäuser

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ist im Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“ durch die Festsetzung

1. der Grundflächenzahl (GRZ),
2. der Geschossflächenzahl (GFZ)
3. der Zahl der Vollgeschosse und
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

5. Gebäuden
6. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
7. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
8. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

zu berücksichtigen.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA3 bis WA7 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und für WA2 von 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Mischgebiete MI1 und MI2 wird eine Grundflächenzahl 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Hierdurch werden die in der Baunutzungsverordnung definierte Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete überschritten. Damit soll:

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

Die Überschreitung der Orientierungswerte trägt damit dem städtebaulichen Konzept verfolgten Leitbild einer kompakten Stadt Rechnung. Im Sinne eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden ist zudem eine Nachverdichtung ausdrückliches Ziel des Bebauungsplanes. Dadurch kann dem Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich als Ziel der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB nachgekommen werden.

Aufgrund der notwendigen und in ausreichender Weise bereitzustellenden Stellplätze ist die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen. Um die Tiefgaragen im erforderlichen Umfang zu errichten, darf in den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 die zulässige Grundfläche mit Flächen von baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 überschritten werden; in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von maximal

0,9. Diese Maßnahme einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da durch die Errichtung von Tiefgaragen keine weiteren oder nur in geringem Maße oberirdische Stellplätze hergestellt werden müssen, welche zu einer zusätzlichen Versiegelung führen würden.

In den Sondergebieten Klinikum ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitungsmöglichkeit ist nicht vorgesehen, um unnötige Versiegelung zu vermeiden.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für die allgemeinen Wohngebieten und Mischgebiete werden differenzierte Geschossflächenzahlen 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. Zur Berücksichtigung der Bestandsituation zur angrenzenden Schloßhausiedlung, sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA3 bis WA6 die für das Plangebiet geringsten Geschossflächenzahlen von 1,2 festgesetzt.

Durch die festgesetzten Geschossflächenzahlen werde die Orientierungswerte der BauNVO überschritten und damit gleichzeitig eine angemessene Grundstücksausnutzung gewährleistet (Bodenschutzklausel). Die Überschreitungen der Orientierungswerte sind möglich, soweit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange der Umwelt berücksichtigt sind. Die gewählten Werte (GRZ und GFZ) geben den Rahmen dafür, dass mit der Planung eine innenstadtdäquate, hohe Dichte erreicht wird. Diese Dichte spiegelt das städtebauliche Ziel wieder, die Bebauung harmonisch in die städtebauliche Struktur der Umgebung einzubinden (höhere Bebauungsdichte im Bereich Klinikum angrenzend) und dabei dem hohen Bedarf nach innerstädtischem Wohnraum zu begegnen. Die hohe Dichte dient ferner dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich u.a. durch intelligente Grundrisskonzeptionen und technische Ausstattungen sicherstellen.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Damit sich die neu entstehende Bebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung möglichst harmonisch in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt, werden für die verschiedenen Bereiche innerhalb des neuen Wohngebietes unterschiedliche Vollgeschosshöhen festgesetzt.

Im Bereich der Magistrale sind im MI1 bis zu sieben Vollgeschosse zulässig. Dieser Hochpunkt soll das Eingangstor zum neu geplanten Stadtquartier markieren.

Für die urbanen Wohnformen und Wohnhöfe (MI3/WA1/WA2) sind bis zu fünf Vollgeschosse zulässig, um eine gewisse Wohndichte zu ermöglichen und somit dem Ziel der Nachverdichtung gerecht zu werden.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA3 bis WA6 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Hierdurch ist eine ausreichende Würdigung der Höhenentwicklung in Bezug zum angrenzenden Bestand in der Schloßhausiedlung gewährleistet. Es besteht weiterhin die Möglichkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses, welches kein Vollgeschoss ist.

Im Übergang zum Klinikum (WA7) sind dann wieder bis zu fünf Vollgeschosse zulässig.

Für das Sondergebiet Klinikum trifft der Bebauungsplan keine Aussagen zu den max. zulässigen Vollgeschossen, da für die Sonderbauten entsprechend unterschiedliche Anforderungen an die Geschosshöhen gestellt sind. Eine Regulierung der Höhenentwicklung erfolgt für das Sondergebiet daher ausschließlich über die maximale Höhe baulicher Anlagen.

6.2.4 Höhe baulicher Anlagen

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

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes wurde insbesondere auf zwei Bereiche abgestimmt. Dies betrifft zum einen den Übergang des neuen Wohn-/Mischgebietes zum Klinikum und zum anderen den Übergang des neuen Quartiers zur Schloßhausiedlung.

Der Bereich der Magistrale markiert den neuen Eingang zur Klinik und zum neuen Wohnquartier. Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen in Kombination mit der maximalen Zahl der Vollgeschosse ermöglichen innerhalb von MI1 die Errichtung eines Hochpunktes. Die daran anschließenden maximalen Höhen baulicher Anlagen staffeln sich dann weiter über den Bereich des Klinikums bis zu einer maximalen Höhe von 603 m über NN im westlichen Sondergebiet, wo sich der Hubschrauberlandeplatz sowie das bisher höchste Klinikgebäude (Neubau Haus K) befindet.



Abbildung 10: Geländeschnitt Bereich Magistrale (Zufahrt Klinikum)

Um der Topografie folgend einen gestaffelten Übergang zur Schloßhausiedlung zu ermöglichen, wurde das Allgemeine Wohngebiet hier in fünf Bereiche (WA2 bis WA6) eingeteilt, welche jeweils eine eigene maximale Höhe baulicher Anlagen aufweist. Um eine Nachverdichtung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verfolgen wird im Plangebiet eine höhere Dichte ermöglicht, so dass auch größere Gebäude als in der Schloßhausiedlung entstehen können.

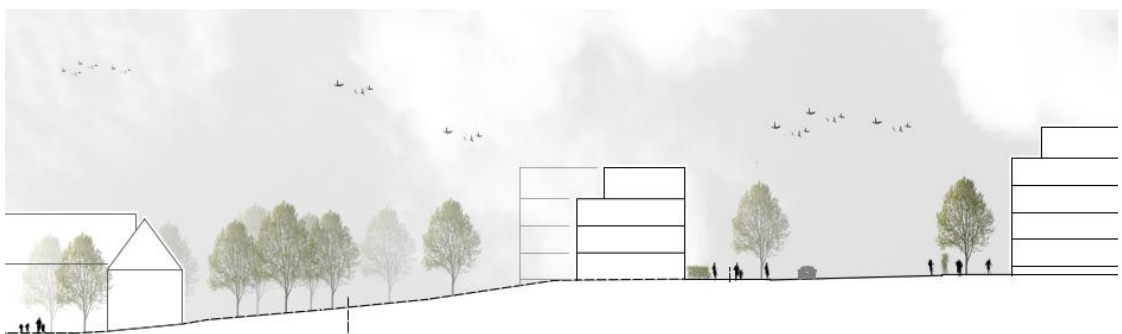


Abbildung 11: Geländeschnitt Bereich WA5/WA7 mit Übergang zur Schloßhausiedlung

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe in Metern über NN festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt:

Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Daches (Dachaußenhaut) bzw. sonstige bautechnische Oberkanten (OK), bei Flachdächern ist die Oberkante Attika maßgebend.

6.3 Bauweise

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der unmittelbaren Umgebung (Schloßhausiedlung) und dem mit dem städtebaulichen Konzept verfolgten Ziel, wird für die allgemeinen Wohngebiete WA2 bis WA7 eine offene Bauweise festgesetzt.

Zusätzlich ist zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Konzeption die Regelung der Bebauungsart (Haustypen) für die allgemeinen Wohngebiete WA2 bis WA7 notwendig und wird wie folgt festgesetzt:

- Im allgemeinen Wohngebiet WA2, WA6 und WA7 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA3 bis WA5 sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 und die Mischgebiete MI1 bis MI3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese setzt abweichend von der offenen Bauweise fest, dass bauliche Anlagen an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden dürfen, soweit dies durch die Baugrenzen möglich ist und die Gebäude die Länge von 50 m überschreiten dürfen. Hierdurch ist gewährleistet, dass die städtebauliche Konzeption (Wohnhöfe, Magistrale mit großen Gebäudekörpern zur Akzentuierung des Eingangsbereiches) umgesetzt wird. Mit dieser Festsetzung wurden die besonderen Rahmenbedingungen, die aus der städtebaulichen Situation und den späteren Grundstückszuschnitten resultieren, ausreichend gewürdigt.

Innerhalb des Sondergebietes Klinikum ist ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese setzt abweichend von der offenen Bauweise fest, dass die Gebäude die Länge von 50 m überschreiten dürfen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

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 Flächen zu einem späteren Zeitpunkt.

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:

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sowie den Mischgebieten MI1 und MI2 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je Grundstück jeweils 1 Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO zulässig.
- Innerhalb MI3 und WA1 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Innerhalb der Sondergebiete Klinikum SO1, SO2 und SO3 sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Soweit keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen, sind Ausnahmen für notwendige Einhausungen für Fahrräder, Holzlegen und Müllplätze zulässig
- 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, Trafostationen 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

Zur Erschließung des neuen Wohngebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Auch der Bereich der Zufahrt zum Klinikum wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dadurch wird die Zufahrt zu allen Teilbereichen ermöglicht. Zusätzlich ist zwischen MI3 und WA1 eine private Stichstraße vorgesehen. Diese soll als verkehrsberuhigter Bereich angelegt werden.

Die Straße zwischen der Klinikzufahrt und der Zufahrt zum Wohngebiet ist zum Teil als private Verkehrsfläche eingetragen. Der Teilbereich befindet sich auf dem Klinikgrundstück und soll auch zukünftig nicht als öffentliche Straße in die Baulast der Stadt Heidenheim übergehen.

6.8 Stellplätze, Garagen- Tiefgaragen, überdachte Stellplätze

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen mindestens 1,5 m von öffentlichen Flächen abgerückt werden.

Für die Vielzahl an Wohneinheiten, die im neuen Wohnquartier geschaffen werden, muss eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen bereitgestellt werden. Aufgrund der Knappheit an Flächen sollen die notwendigen Stellplätze unterirdisch in Tiefgaragen 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 errichtet werden. Aus ökologischen Gründen sind die zu begrünenden Flächen der Tiefgarage mit einer Bodensubstratstärke in einer Höhe von mindestens 60 cm auszubilden. Im Standortbereich von Bäumen ist eine mindestens 1,50 m hohe Bodensubstratschicht erforderlich.

Im Bereich der Magistrale (MI1 und MI2) sowie der Wohnhöfe (MI3 und WA1) sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Die Fläche für Stellplätze befindet sich entlang der privaten Stichstraße zwischen MI3 und WA1. Dadurch soll der öffentliche Straßenraum möglichst von parkenden Fahrzeugen freigehalten und mehr Platz für Fußgänger, Radfahrer und straßenbegleitender Begrünung geschaffen werden.

6.11 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen für Wald festgesetzt. Dies betrifft einen Bereich nördlich der Klinikzufahrtsstraße sowie einen Bereich südlich der Schloßhaustraße. Im Verlaufe des Bebauungsplanverfahrens konnte ein möglicher Eingriff in den Wald vermieden werden. Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen werden diese weiterhin als Waldfläche festgesetzt.

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

- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit Durchgrünung, Dachbegrünung usw.
- Sparsamer Umgang mit Wasser, Grund und Boden

Das neue Quartier wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Maßnahmen zur Durchgrünung sowie zur Ergänzung bestehender Strukturen gut in die umgebende Stadtlandschaft eingebunden. Die privaten Grünflächen östlich und westlich des neuen Quartiers bilden dabei eine grüne Einrahmung des Plangebiets. Folgende Festsetzung stellen die Umsetzung des Grünkonzeptes sicher:

- Festsetzung eines Pflanzgebots zum Anpflanzen von Straßenbegleitenden Bäumen
- Festsetzung zur Anlage von Grünflächen mit geeigneten Saatgutmischungen (PF1)
- Festsetzung zur Anlage einer artenreichen Blumenwiese mit Einzelbäumen zwischen WA und SO (PF2)
- Festsetzung zur Anlage von Hecken innerhalb der Grünflächen östlich und westlich des Gebietes (PF3, PF4)
- Festsetzung zur Anlage von Vegetationsflächen auf Tiefgaragenoberflächen

Die Grünflächen im Westen schaffen anhand den geplanten Heckenpflanzungen (PF3) 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.

Darüber hinaus werden Baumstandorte als Pflanzgebot für Neuanpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, die die bestehende 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 den Vorgärten im Bereich W3 bis WA7 sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Neben der Durchgrünung tragen die Pflanzungen dazu bei, die kleinklimatische Verhältnisse zu verbessern. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass die Befestigungen der Zufahrten, Wege und Stellplätze 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 120 cm betragen muss. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Flachdächer extensiv mit mindestens 10 cm hohem durchwurzelbarem Substrat begrünt werden müssen. 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-, Elektrizität- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas ist gesichert. Die Versorgung erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz. Aktuell betreibt das Klinikum ein eigenes Stromnetz ohne Anbindung an das öffentliche Netz, daher ist eine neue Trafostation notwendig. Diese soll an der Schloßhaustraße errichtet werden,

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

Mittels einer modularen Bauweise können neben dem 1. FCH auch weitere Energiekunden am Schlossberg flexibel mit Wärme versorgt werden. So kann zukünftig das neu geplante Wohngebiet über eine noch zu errichtenden Wärmeleitung entlang der Schloßhaustraße mit ökologischer Wärme versorgt werden.

7.2 Telekommunikation- und Breitbandversorgung

Die Versorgung ist durch das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

7.3 Entwässerung (Ableitung Schmutzwasser, Regenwasserbewirtschaftung)

Die Ableitung des Schmutzwassers ist durch das bestehende Kanalisationsnetz gesichert. Das unverschmutzte Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Es wird empfohlen eine Pufferung des Regenwassers durch selbstentleerende Retentions-Zisternen, Versickerungsmulden oder Regenwasserteiche vorzunehmen. Für den Bereich des Wohn-/Mischgebietes ist die Anlage von Rigolen innerhalb der in ausreichender Größe vorhandenen privaten Grünflächen vorgesehen.

7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Gebiet ist gesichert.

8. Denkmalpflege

Es ist bekannt, dass im näheren Umfeld des Plangebietes Bodendenkmäler vermutet werden. In der Nähe des heutigen Naturtheaters soll um 1814/18 infolge einer Epidemie ein kleinerer Bestattungsplatz des Militärszpitals im Schloss angelegt worden sein. Eine genaue Lageangabe ist nicht bekannt.

Bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche entdeckte archäologische Funde oder Befunde gemäß § 20 DSchG sind umgehend der Denkmalbehörde oder Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand- schichten, 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.

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 „Am Eichert/Klinikum“ 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

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sind für das Plangebiet Flachdächer als Dachform vorgeschrieben. Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters sind im Randbereich zur Schloßhausiedlung auch flachgeneigte Sattel- und Walmdächer zulässig.

10.1.3 Dachaufbauten

Da Dachaufbauten das optische Erscheinungsbild eines Gebäudes maßgeblich beeinflussen können, wird im Bebauungsplan deren Zulässigkeit geregelt. Im gesamten Plangebiet sind als Dachaufbauten nur notwendige technische Aufbauten, Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung und je Gebäude eine Antennenanlage zugelassen. Zudem dürfen diese Aufbauten eine Höhe von 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 Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt.

Aufgrund der spezifischen Anforderungen an Klinikgebäude (technisch erforderliche Anlagen auf dem Dach) gelten die Beschränkungen für Dachaufbauten nicht innerhalb des Sondergebietes.

10.1.4 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Zur langfristigen Sicherstellung eines einheitlichen Gestaltungsbildes und zur Verhinderung von Verunstaltungen des Ortbildes, wird für 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. Haushälften 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 im Plangebiet zulässige Nutzungsspektrum ist im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Werbeanlagen so zu regeln, dass gestalterische Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die unkoordinierte Anbringung bzw. der Aufstellung von Werbeanlagen ausgeschlossen werden können.

Zu diesem Zweck ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten 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, ausgenommen MI1 und MI2
- 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.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Sondergebiet wird durch den Bebauungsplan nicht beschränkt, sondern richtet sich nach den allgemein geltenden Vorgaben der LBO.

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 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 innerhalb der allgemeinen Wohngebiet WA3 bis WA7 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. 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 innerhalb von WA3 bis WA7 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 angrenzend an den 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 Geländeänderungen (Aufschüttungen/Abgrabungen) (§ 74 i.V.m. § 10 LBO)

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

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.

12. Städtebauliche Kennzahlen

Tabelle: Flächenbilanzierung gesamt.

Flächenbezeichnung		[m ²]	[%]
Plangebiet gesamt		126.632	100
Baugebietsflächen	Wohngebietsfläche (WA)	16.899	14,5
	Mischgebietsfläche (MI)	11.665	9
	Sondergebietsfläche (SO)	75.961	60
Grünflächen	Private Grünflächen	9.024	7
Waldfläche	Wald	622	0,5
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10.455	8,5
	Private Straßenverkehrsfläche	2.004	1,5

Tabelle: Flächenbilanzierung ohne Fläche Klinikum (SO).

Flächenbezeichnung		[m ²]	[%]
Plangebiet ohne Fläche Klinikum		50.671	100
Baugebietsflächen	Wohngebietsfläche (WA)	16.899	33
	Mischgebietsfläche (MI)	11.665	23
Grünflächen	Private Grünflächen	9.024	18
Waldfläche	Wald	622	1
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10.455	21
	Private Straßenverkehrsfläche	2.004	4

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

- 1) ASDBW, Präsidium Technik Logistik Service der Polizei, Referat 32 – Funkbetrieb/AS-DBW, Göppingen
- 2) BUND Regionalgeschäftsstelle Ostwürttemberg, Aalen
- 3) Bundesnetzagentur, Außenstelle Karlsruhe DLZ 8, Konstanz
- 4) Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, NL Südwest, Ulm
- 5) Ericsson Services GmbH, Düsseldorf
- 6) Freiw. Feuerwehr Heidenheim, Heidenheim
- 7) Gemeinde Königsbronn
- 8) Gemeinde Nattheim
- 9) Gemeinde Steinheim am Albuch, Steinheim
- 10) Handwerkskammer Ulm
- 11) Heidenheimer Verkehrsgesellschaft mbH, Heidenheim
- 12) Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg, Heidenheim
- 13) Unitymedia BW GmbH, Kassel
- 14) Landratsamt Heidenheim, Ref. Bau und Umweltschutz
- 15) NABU, Ortsgruppe Heidenheim
- 16) Netze BW GmbH, Genehmigungsmanagement, Netzentwicklung Projekte, NETZ TEPM – Externe Planungsverfahren, Stuttgart
- 17) Polizeipräsidium Ulm, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Ulm
- 18) Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 83 Forstdirektion, Freiburg i. Br.
- 19) Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau Baden-Württemberg, Freiburg i. Br.
- 20) Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 83 Forstpolitik und Körperschaftsforstdirektion, Freiburg
- 21) Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Stuttgart
- 22) Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 Denkmalpflege, Esslingen a. Neckar
- 23) Regionalverband Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd
- 24) Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart
- 25) Stadt Giengen
- 26) Stadt Heidenheim, Recht und Ordnung
- 27) Stadt Heidenheim, Bauordnung
- 28) Stadt Heidenheim, Steuer
- 29) Stadt Heidenheim, Liegenschaften
- 30) Stadt Heidenheim, Straßenbau
- 31) Stadt Heidenheim, Entwässerung
- 32) Stadtverwaltung Herbrechtingen
- 33) Stadtwerke Heidenheim AG, Heidenheim
- 34) TransnetBW GmbH, Genehmigungen/Bauleitplanung, Stuttgart
- 35) Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein

14. Anlagen

- 1) Kling Consult GmbH: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“, Stadt Heidenheim vom 11. April 2022.

- 2) Visual Ökologie: Gutachten spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Projekt „0041, BA 3a, Teilneubau“ vom 13. Mai 2021
- 3) Visual Ökologie: Gutachten spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Projekt „0062/HDH, Veräußerung Wohnareal und stadteigenes Flstk. Nr. 1075“ vom 16. Juni 2021
- 4) Bernard Gruppe ZT GmbH: Verkehrliche Bewertung des Erschließungssystems zum Projekt „Städtebauliche Entwicklung Voith-Arena und Schloßhausiedlung“ vom 19. August 2021
- 5) Kling Consult GmbH: Schalltechnische Stellungnahme zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEK) „Schlossberg Heidenheim“, Stadt Heidenheim a. d. Brenz vom 15. Februar 2021
- 6) Kling Consult GmbH: Schallgutachten Straßenverkehrslärm zum Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“, Stadt Heidenheim, vom 6. September 2021
- 7) Kling Consult GmbH: Städtebauliches Entwicklungskonzept Schlossberg Heidenheim, vom 6. September 2021

15. Verfasser

Kling Consult GmbH, Team Bauleitplanung/Regionalplanung
Krumbach, 11. April 2022

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Ing (FH) Ferdinand Kaiser