



Heidenheim

an der Brenz

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt

Stadt Heidenheim an der Brenz
Baubereichsplan 02.00

Bebauungsplan
„Kurze Straße“
(im Bereich östlich des Bahnhofs)

Begründung

Stand: 31.03.2023

Inhaltsverzeichnis

Übersichtslageplan.....	1
Teil A Begründung.....	2
1. Standort.....	2
1.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung des Plangebiets.....	2
1.2 Topographie	2
2. Erfordernis der Planung.....	2
3. Derzeitige Situation	3
3.1 Ausgangssituation im Plangebiet und angrenzendem Umfeld	3
3.2 Rechts- und Eigentumsverhältnisse, Eigentümerstruktur	4
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	4
4. Einordnung in übergeordnete Planung	5
4.1 Landesplanung	5
4.2 Regionalplanung.....	7
4.3 Siedlungsdichte.....	8
4.4 Flächennutzungsplan	8
5. Bauflächenbedarf	8
6. Wasserschutzgebiet	9
7. Altlasten	10
8. Umweltrelevante Belange.....	11
9. Erschließung	11
9.1 Kraftfahrzeugverkehr.....	11
9.2 Ruhender Verkehr und Parkierung.....	11
9.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	11
10. Versorgung	11
11. Leistungsfähigkeit der Bundesstraße B19.....	11
12. Entwässerung	11
13. Immissionsschutz.....	12
13.1 Verkehrslärm.....	12
13.1 Gewerbelärm.....	12
14. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
14.1 Art der baulichen Nutzung	13
14.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
14.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
14.4 Sonstige Nutzungen und weitere Planungsrechtlichen Festsetzungen	14
14.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Mensch und Natur	14
15. Örtliche Bauvorschriften	14
15.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten	15
15.2 Gestaltung von unbebauten Flächen.....	15
16. Planungsstatistik und städtebauliche Kenndaten	15

Übersichtslageplan

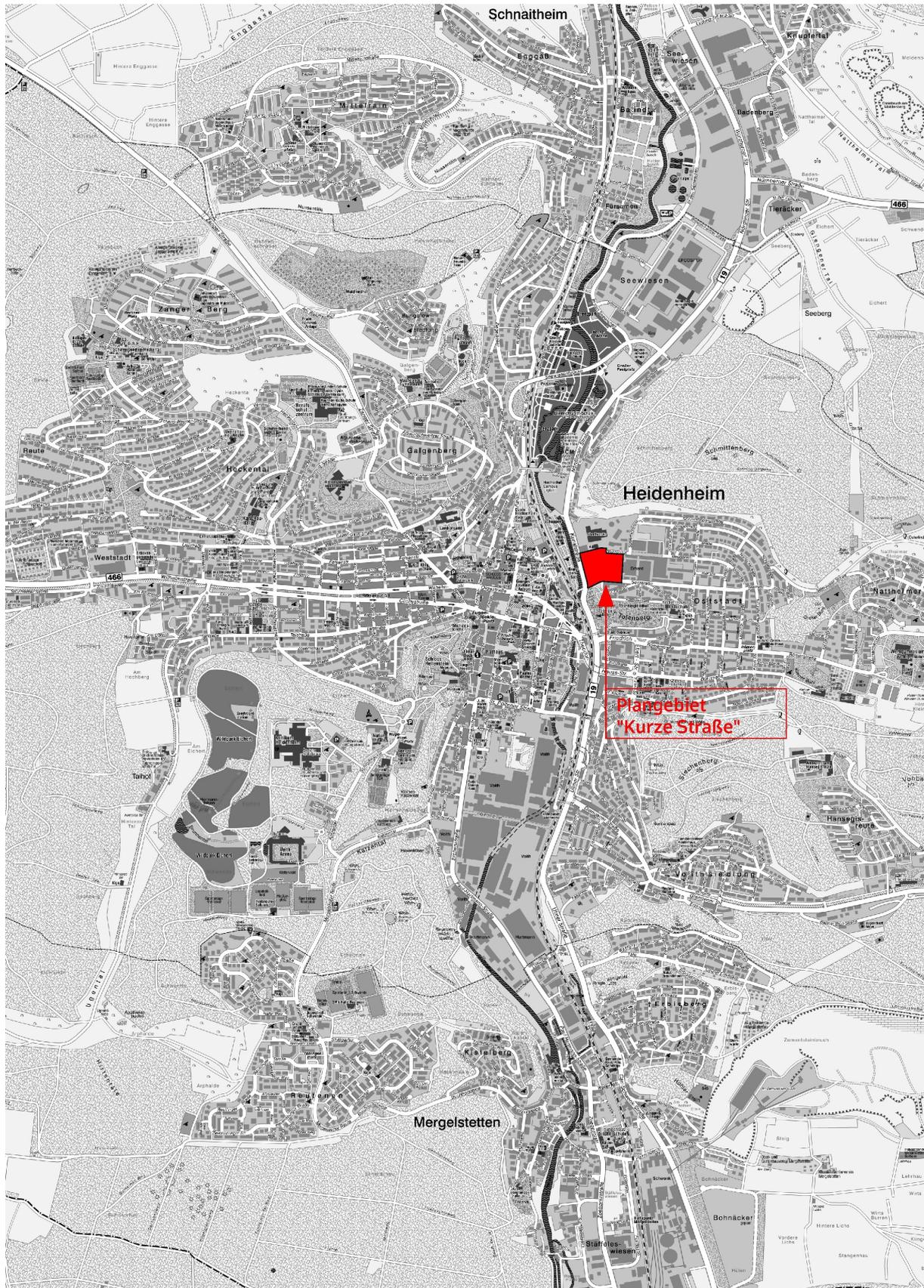


Abbildung 1: Lage des Plangebietes „Kurze Straße“ im Stadtgebiet

Teil A Begründung

1. Standort

1.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet liegt im nördlichen Bereich der Heidenheimer Oststadt zwischen Totenberg und Schmittenberg. Es erstreckt sich im Talraum östlich der Brenz und der Bundesstraße 19 (Kanalstraße) westlich und östlich der Kurzen Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 3,0 ha und wird aus den Flächen bzw. Teilflächen der nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Heidenheim gebildet:

1705, 1705/1, 1705/2, 1705/3, 1705/4, 1707, 1712/9 (Seestraße, Teilfläche), 1734 (Meeboldstraße, Teilfläche), 1770, 1771 (Kurze Straße), 1772/1 (Kanalstraße, Teilfläche), 1777 (Gehweg Kanalstraße, Teilfläche)

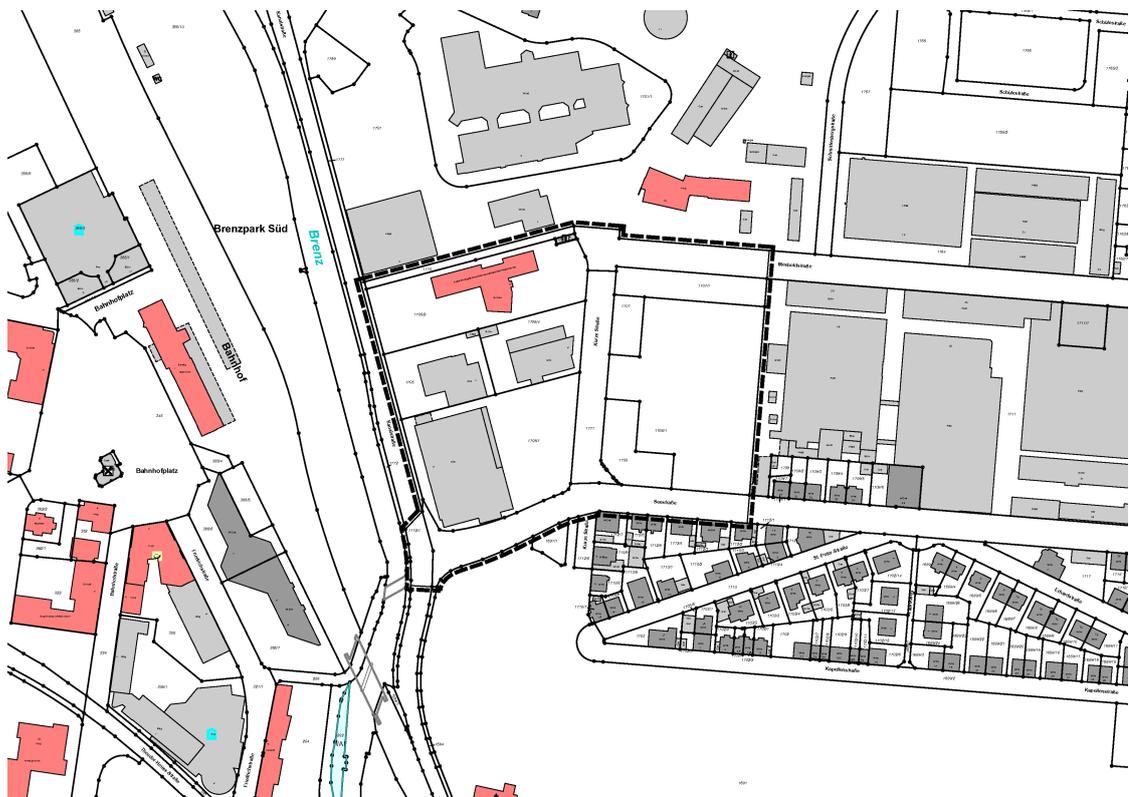


Abbildung 2: Abgrenzungsplan, ohne Maßstab

Der rd. 3,0 ha große Geltungsbereich ist im Abgrenzungsplan dargestellt. Das Heidenheimer Innenstadtzentrum liegen rd. 500 m und der Bahnhof ca. 250 m in westlicher Richtung entfernt.

1.2 Topographie

Topografisch ist das Gelände sehr eben und gleichmäßig. Es besteht eine sehr leichte Neigung nach Westen, die städtebaulich jedoch zu vernachlässigen ist. Das östliche Plangebiet ist bereits von baulichen Strukturen ausgeräumt und als Schotterfläche eingeebnet. Im westlichen Teil des Plangebiets ist der Umbau der Bestandsbebauung vorerst abgeschlossen.

2. Erfordernis der Planung

Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet Oststadt sind die Flächen des ehemaligen Schlachthofs und der nördlich, westlich und südlich angrenzenden Gebäude zwischen Meeboldstraße, Kurze Straße und Seestraße als Bereich für eine Neuordnung gekennzeichnet.

Im Februar 2019 hat die Wohnpark Brenzpark GmbH, eine Tochtergesellschaft der Stadtwerke Heidenheim AG, das ehemalige Schlachthofgelände von der Stadt Heidenheim erworben mit dem Ziel, dort eine zum Stadtteil passende Nutzung zu entwickeln. Waren die wesentlichen Nutzungen frühzeitig bekannt, so ging es darauf aufbauend um die Einbindung dieser Fläche in ihre Umgebung. Um Fragen zu klären und Möglichkeiten aufzuzeigen, wurde das Büro Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH (Stuttgart) von der Wohnpark Brenzpark GmbH beauftragt, einen städtebaulichen Rahmenplan für das Quartier östlich der Kurzen Straße (ehemaliges Schlachthofgelände) zu erarbeiten. Dies geschah in enger Abstimmung mit der Stadt Heidenheim.

In dem geplanten Quartier sollen auf dem ehemaligen Schlachthofareal Wohnungen, Arztpraxen, Angebote der Altenpflege sowie nicht-störende Gewerbeformen entstehen. Es soll die Wohnstruktur der Oststadt arrondiert werden und auf ehemals gewerblich genutzten Flächen neue Wohn- und Arbeitsangebote geschaffen werden. Bestehende städtebauliche Konflikte sollen aufgelöst und neue Nutzungsqualitäten geschaffen werden.

Weiterhin werden die bestehenden Nutzungen (Einzelhandel, Ärztehaus, Schule) entlang der Bundesstraße B19 in das Plangebiet aufgenommen. Der hierfür gültige Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest und entspricht demnach weder dem Bestand noch der künftigen Nutzung. Die bestehenden Nutzungen werden damit planungsrechtlich gesichert.

3. Derzeitige Situation

3.1 Ausgangssituation im Plangebiet und angrenzendem Umfeld

Der Geltungsbereich ist derzeit geprägt durch die Gebäude zwischen der Kanalstraße und der Kurzen Straße. Die Bestandsbebauung ist durch eine Durchmischung von Lebensmitteleinzelhandel, Beherbergungsgewerbe und sonstigen nichtstörenden Gewerbebetrieben (Ärztehaus mit Apotheke) sowie Bildungsstätten gekennzeichnet. Diese bleibt in ihrer städtebaulichen Struktur und Zusammensetzung erhalten.



Abbildung 3: Bestandsbebauung im westlichen Plangebiet

Im Osten des Plangebiets befindet sich eine ca. 1 ha große brachliegende Fläche, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Dieses Grundstück stellt eine nahezu rechteckige Fläche dar. Es umfasst eine Fläche von ca. 9.200 m² mit einer Abmessung von ca. 80 m auf ca. 115 m. Die Fläche stellt heute eine ebene Fläche auf ca. 490 m über Normalnull dar, alle ehemaligen Gebäudestrukturen wurden bereits zurückgebaut.



Abbildung 4: Brachfläche des ehemaligen Schlachthofs

Östlich an das Plangebiet grenzen Gewerbeflächen mit dem Nutzungsschwerpunkt im produzierenden Gewerbe inkl. Lagerflächen sowie Wohnbauflächen an. Diese Wohnbauflächen erstrecken sich auch entlang der Südseite des Plangebiets. Weiter westlich angrenzend befinden sich die Kanalstraße sowie auf dem gegenüberliegenden Brenzufer der Bahnhof. Nördlich des Plangebiets sind die Stadtwerke Heidenheim ansässig. Damit ist das Umfeld des Plangebiets von einer sehr durchmischten Nutzung gekennzeichnet.

Der östliche Teil des Plangebiets befindet sich im Sanierungsgebiet „Oststadt“. Mit dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ unterstützen Bund und Länder die Kommunen dabei, die Wohn- und Lebensqualität in städtebaulich benachteiligten Quartieren zu verbessern. Durch Investitionen in das Wohnumfeld und die Infrastruktur sowie durch soziale Begleitmaßnahmen sollen die ausgewählten Stadtteile kinder-, familien- und altengerecht gestaltet, Bildungschancen und die Wirtschaftskraft im Quartier verbessert, die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund erleichtert und der gesellschaftliche Zusammenhalt gestärkt werden.

3.2 Rechts- und Eigentumsverhältnisse, Eigentümerstruktur

Die Plangebietsflächen befinden sich bis auf die Flächen zur Erschließung in privatem Eigentum.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan 2029 (FNP 2029), rechtswirksam mit Bekanntmachung am 17. Februar 2017, stellt für den Planbereich gewerbliche Bauflächen dar. Entsprechend der historisch gewachsenen, engen Verknüpfung von Wohnen und Gewerbe kann der Flächennutzungsplan hier teilweise keine räumliche Trennung der Funktionen herstellen. Südlich dieses Gewerbebandes an der Seestraße stellt der FNP 2029 bestehende Wohnbauflächen und die öffentliche Grünfläche Friedhof dar. Nördlich des Plangebiets wird die Fläche der Stadtwerke als bestehende Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (Elektrizität und Fernwärme) dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- H340 „B19 – 3. BA-Süd Kanalstraße“ (rechtskräftig seit 09.03.1983) im westlichen Teil als qualifizierter Bebauungsplan
- H73 „Meeboldstraße“ (rechtskräftig seit 17.12.1937) im nordöstlichen Gebietsteil als Baulinienplan ohne weitere textlichen Festsetzungen
- H8a „Östlich der Brenzbahn“ (rechtskräftig seit 17.11.1902) im südöstlichen Gebietsteil als Baulinienplan ohne weitere textlichen Festsetzungen

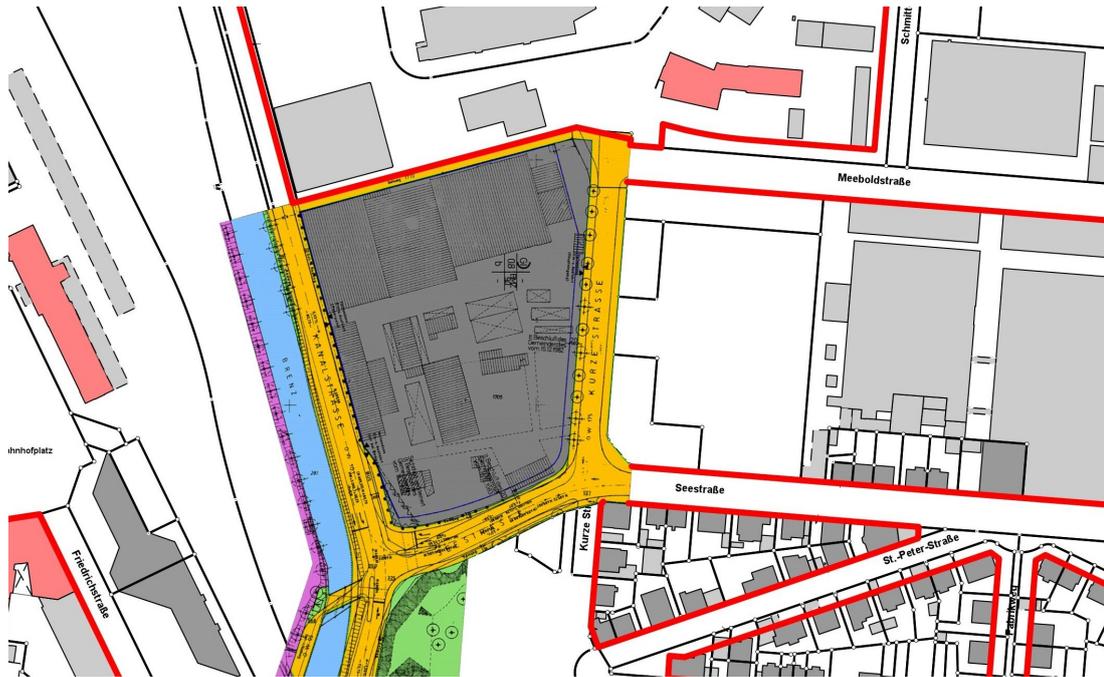


Abbildung 5: Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne im Planbereich, ohne Maßstab

Die rechtskräftigen Bebauungspläne werden insoweit durch den aufzustellenden Bebauungsplan ersetzt werden, als sich der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans mit jenen der bestehenden Bebauungspläne überschneidet.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB könnte verzichtet werden, da jedoch innerhalb eines Sanierungsgebiets eine frühzeitige Einbeziehung aller relevanten Beteiligten anzustreben ist, soll die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB abweichend von den Inhalten des Flächennutzungsplanes aufgestellt, ist der Flächennutzungsplan auf redaktionellem Wege gemäß § 13a Absatz 2 Satz 2 BauGB entsprechend zu berichtigen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

4. Einordnung in übergeordnete Planung

4.1 Landesplanung

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

Siedlungsentwicklung

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

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

3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn
– *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
– *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies erfordert, dass die bauleitplanerischen Entscheidungen einer Gemeinde insbesondere mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden.

Um ein solches im Zuge der Bauleitplanung zu beachtendes Ziel bezüglich des großflächigen Einzelhandels handelt es sich sowohl bei dem Konzentrationsgebot, wie es in Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP) seinen Niederschlag gefunden hat, als auch bei dem in Plansatz 3.3.7.1 Satz 2 und PS 3.3.7.2 Satz 1 LEP geregelten Beeinträchtigungsverbot, die gemeinsam mit den ebenfalls als Zielen der Raumordnung gekennzeichneten Kongruenz- und Integrationsgeboten nach den Plansätzen 3.3.7.1 Satz 1 und 3.3.7.2 Satz 2 LEP den landesplanerischen Rahmen für die Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten für die Bauleitplanung vorgeben. Bei gebotener Anwendung dieser Maßgaben steht die Sondergebietsfestsetzung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB in Einklang, wenn man sie nach den hier einschlägigen landesplanerischen Vorgaben des LEP beurteilt.

Konzentrations- und Integrationsgebot sowie ÖPNV-Anbindung:

Durch die Festsetzung des Sondergebiets zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Grund- und Nahversorgung werden das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot eingehalten. Nach dem Konzentrationsgebotes sollen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Des Weiteren sind nach dem Integrationsgebot Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen. Im Focus stehen Ortskerne und zentrale Versorgungsbereiche, aber auch andere Lagen können integriert sein, wenn sie einen hohen Anteil an Wohnflächen aufweisen. Beides ist in vorliegendem Fall eingehalten, da Heidenheim als Mittelzentrum ausgewiesen ist und sich der Standort in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügt. Des Weiteren ist der Standort als städtebaulich integriert zu betrachten. Wohnflächen, das Stadtzentrum sowie die Oststadt grenzen direkt an das Plangebiet an; zudem ist der Standort mit dem ÖPNV zu erreichen.

Kongruenz- und Nichtbeeinträchtigungsgebot:

Einzelhandelsgroßprojekte sollen zudem weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Auch die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein,

dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Durch die bereits seit Jahren genehmigten Nutzungen und Flächengrößen der dort ansässigen Einzelhändler sowie der Umstand, dass keine zusätzlichen Verkaufsflächen ausgewiesen werden geht die planerische Bestandssicherung mit der Einhaltung des Kongruenz- und Nichtbeeinträchtigungsgesetzes einher.

Insgesamt werden deshalb die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Die Raumverträglichkeit ist auch in Bezug auf die Einzelhandelsplansätze des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP 2002, PS 3.3.7 ff) gewährleistet.

4.2 Regionalplanung

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

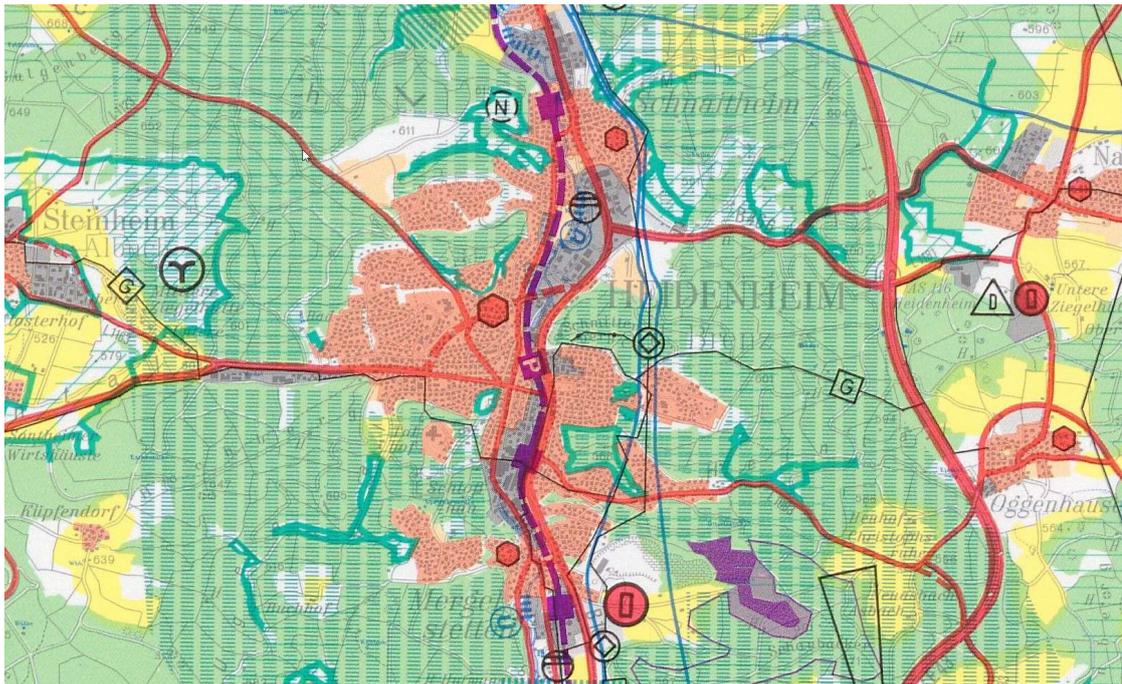


Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg (Raumnutzungskarte)

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

Siedlungsbereiche

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

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine zentrumsnahe Nutzung geschaffen werden, die im Zusammenhang mit der interessanten Lage am Standort das vorhandene Baulandpotential aktiviert.

Unter dem Aspekt der Nachverdichtung und des Flächensparens werden hier dringend benötigter Wohnraum sowie verschiedenen soziale und gewerbliche Dienstleistungen angeboten. Die Stärkung der bestehenden Siedlungsstrukturen ist weiterhin ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Das Bebauungsplanverfahren dient dem im Baugesetzbuch veran-

kerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu nutzen (§ 1a BauGB).

4.3 Siedlungsdichte

Der Regionalverband Ostwürttemberg gibt für Mittelzentren eine Siedlungsdichte von 60 EW/ha vor. Im hier neu ausgewiesenen Urbanen Gebiet mit ca. 1,2 ha Bruttobauland sind derzeit ca. 96 Wohneinheiten vorgesehen. Dies entspricht einer Siedlungsdichte von ca. 160 EW/ha. Hierbei wurde eine Belegungsdichte von zwei Einwohnern pro Wohneinheit zu Grunde gelegt. Der Zielwert für die Stadt Heidenheim von 60 EW/ha wird damit erreicht und die regionalplanerischen Vorgaben werden eingehalten.

4.4 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim stellt im Bereich des Bebauungsplans als gewerbliche Fläche dar. Aufgrund des Bebauungsplanverfahrens nach §13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung als Sonderbaufläche sowie Mischbaufläche angepasst.

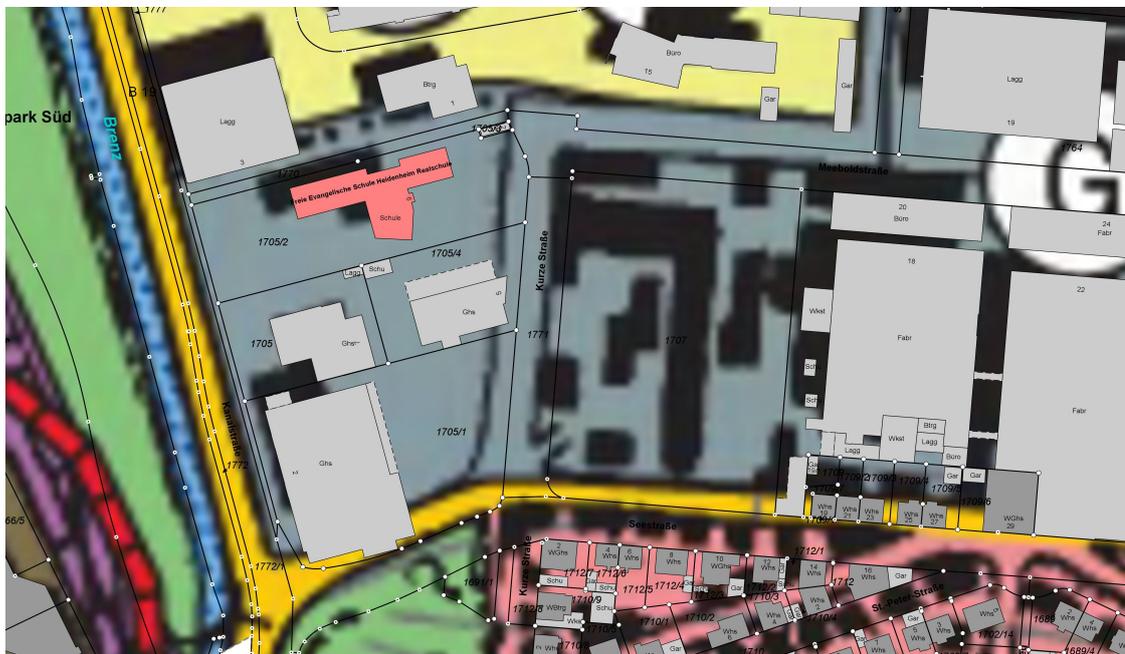


Abbildung 7: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2029

5. Bauflächenbedarf

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

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

werden. Die Revitalisierung dreier innerstädtischer sowie innenstadtnaher Konversionsflächen (Ploucquet-Areal/ Areal an der Stadtwaage, ehemaliges Werksgelände der Firma Edelman, ehemaliges Brauereigelände an der Härtsfeldstraße) für wohnbauliche Nutzungen stellen die umfangreichsten Wohnungsbauprojekte der vergangenen Jahre in Heidenheim dar. Lediglich private Baulücken sind teilweise noch unbebaut.

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

Derzeit stehen damit lediglich sechs innerstädtische Bauplätze für Einfamilienhäuser zur sofortigen Verfügung. Durch dieses Angebot kann die bestehende Nachfrage nicht im Geringsten und nur in Bezug auf bestimmte Nachfragergruppen befriedigt werden. Dementsprechend sind neben Wohnbaugebieten auch gemischte Gebiete zu entwickeln, die dazu beitragen können, die Bedürfnisse einer größeren Zahl von Interessenten abzudecken.

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

Gemäß ihrer Rolle als Mittelzentrum mit oberzentraler Versorgungsfunktion bedarf die Stadt Heidenheim einer ausreichenden Bereitstellung von Wohnraum, erforderlichenfalls auch durch die Entwicklung neuer Gebiete. 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).

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

6. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III der gemeinsamen Wasserfassungen im Brenztal (LUBW-Nr. 135001). Es gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1. Auf die erforderliche Sensibilität beim Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten (Betanken von Baufahrzeugen etc.) wird im Rahmen von konkreten Bauvorhaben hingewiesen. Rechtzeitig vor Beginn von

Baumaßnahmen sind die Stadtwerke Heidenheim als betroffener Wasserversorger über den genauen Baubeginn zu unterrichten.

7. Altlasten

Im Plangebiet sind mehrere altlastverdächtige Flächen und Altlasten bekannt (siehe Lageplan). Diese sind bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Sollten Erd- und Aushubarbeiten oder sonstige Veränderungen der Erdoberfläche in diesen Bereichen vorgesehen sein, sind die Maßnahmen im Vorfeld mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

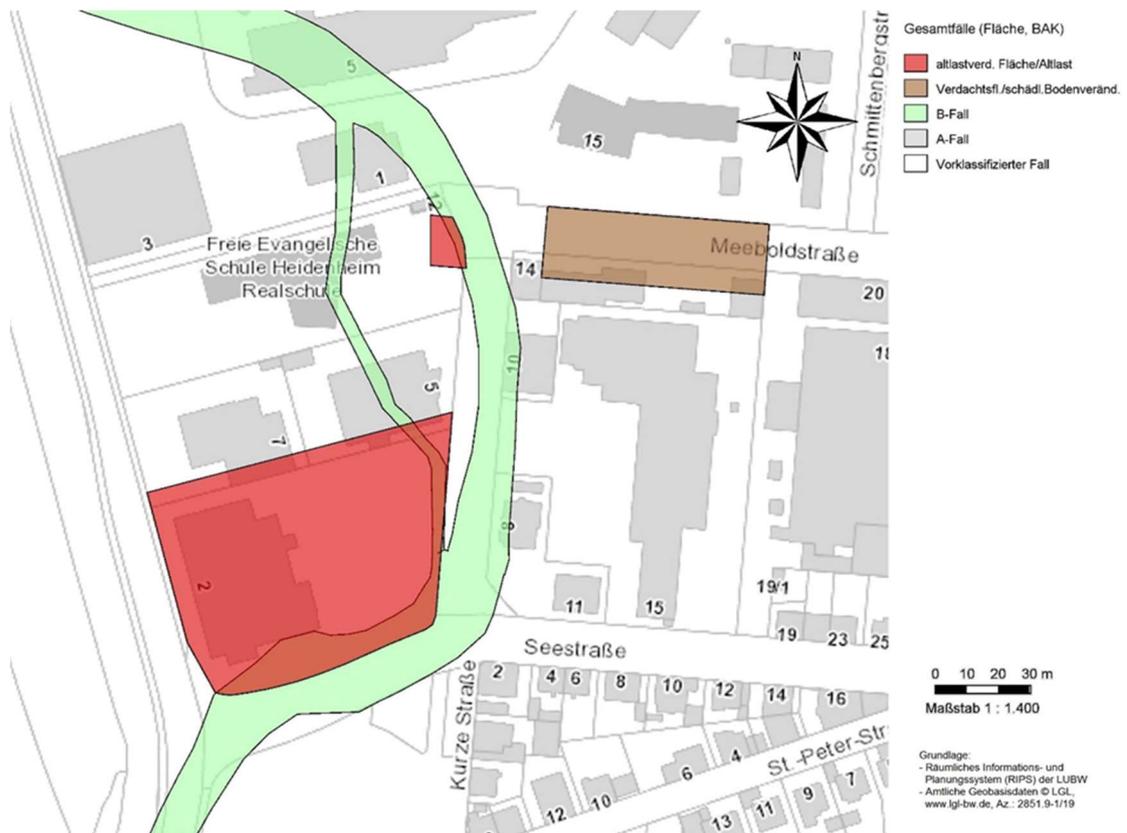


Abbildung 8: Altlastverdachtsflächen

Ferner ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Heidenheim zu verständigen, sollten im Zuge von Baumaßnahme Untergrundverunreinigungen (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden.

Die Planfläche des ehemaligen Schlachthofes grenzt westlich an eine Altablagerung, im Norden an einen sanierten Grundwasserschadensfall und bei der Fläche handelt es sich aufgrund der Vornutzung als ehemaligen Schlachthof um einen Altstandort. Aus diesem Grund sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Im Bereich der Altablagerung und des Grundwasserschadensfalls ist mit entsorgungsrelevantem Bodenmaterial zu rechnen. Die Erd- und Aushubarbeiten sind daher von einer fachkundigen Person zu überwachen. Sollte organoleptische auffälliges bzw. belastetes Material angetroffen werden, ist dies getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Für den Altstandort „ehem. Schlachthof“ liegen bisher keine Informationen zu Altlasten- oder Untergrunduntersuchungen vor. Damit ist eine Bewertung des Gefahrenpotenzials für Mensch und Umwelt derzeit nicht möglich. Schlachthöfe sind laut Branchenkatalog als eingeschränkt altlastenrelevant aufgeführt. Zudem gehen aus Unterlagen zu einer

Betriebsbesichtigung von 1970 hervor, dass für einen Wagenwaschplatz ein Schlammfang und Benzinabscheider befürwortet wurde, wobei unklar ist, ob eine Umsetzung erfolgte. Es liegen demnach Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung vor. Im Hinblick auf die sensible Folgenutzung als Wohngebiet und Kinderspielfläche ist die Klärung der Altlastensituation im Vorfeld der Bebauung unbedingt erforderlich. Für das Areal ist eine historische Erkundung und ggf. eine orientierende Untersuchung (OU) durchzuführen. Die Ergebnisse sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.

8. Umweltrelevante Belange

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden. Von einer Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tierarten ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht auszugehen.

9. Erschließung

9.1 Kraftfahrzeugverkehr

Die geplanten Gebäude sowie die Bestandsgebäude sind durch die bestehende Kurze Straße, Seestraße sowie Meeboldstraße vollständig erschlossen. Die Straßen sind mit einer Fahrbahnbreite von mind. 6 m (Begegnungsfall Pkw/Lkw) und zweiseitigen Gehwegen vorhanden. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

9.2 Ruhender Verkehr und Parkierung

Private Stellplätze sind entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Regel auf den Baugrundstücken anzulegen. Öffentliche Parkierungsflächen werden entlang der Straßen in beiden Fahrtrichtungen angeboten.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Buslinien 4 und 50 ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Bushaltestellen „Seestraße“, „Ostplatz“ und „Kanalstraße“ liegen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Weiterhin befindet sich südlich des geplanten Urbanen Gebiets eine Bedarfshaltestelle für Schüler der Freien Evangelischen Schule. Dieser Haltepunkt soll erhalten bleiben, wird jedoch um einige Meter aufgrund der neuen Zufahrtssituation zum Plangebiet verschoben.

10. Versorgung

Die Versorgung des Gebiets durch alle üblichen Versorgungsträger ist grundsätzlich möglich bzw. bereits vorhanden.

11. Leistungsfähigkeit der Bundesstraße B19

Aufgrund des geplanten Vorhabens wird sich das Verkehrsaufkommen im Knotenpunkt B19/Seestraße erhöhen. Aus diesem Grund wurde ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu diesem Knotenpunkt erstellt und liegt den Bebauungsplanunterlagen bei. Im Ergebnis können nach Umverteilung der Grünzeiten die Rückstaulängen auf den Wert des Bestands reduziert werden, sodass keine Verschlechterung der Verkehrsqualität gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten ist. Damit ergibt sich keine Verschlechterung der Verkehrsqualität durch den Prognoseverkehr. Die genauen Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung können der Anlage entnommen werden.

12. Entwässerung

Im Wasserhaushaltsgesetz ist in § 55 Abs. 2 geregelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

13. Immissionsschutz

13.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Kling Consult GmbH Krumbach (Projekt-Nr. 2337-405-KCK) vom 5. August 2022 zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wurde die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr bzw. Schienenverkehr in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kurze Straße“ für geplante schützenswerte Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt bzw. ergänzend abgeleitet und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für „Mischgebiete“ beurteilt.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen ist festzustellen, dass auf Grund von dort ermittelten Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. z. T. der Grenzwerte der 16. BImSchV in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 19 auch innerhalb eines westlichen Teilbereiches von Bebauungsplan „Kurze Straße“ zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und festzusetzen sind.

Bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005-1 ist im Bebauungsplan für die unmittelbar östlich zur B 19 gelegenen Sondergebiete festgesetzt, dass für schutzbedürftige Räume (z. B. Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches) im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ eine ausreichende Belüftung unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 zu gewährleisten ist. 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“ dimensioniert. Im Rahmen bauaufsichtlicher Nachweise können passive Schallschutzmaßnahmen an den tatsächlichen Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2018-01 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2018-01 in Verbindung mit E DIN 4109/A1: 2017-01 dimensioniert werden.

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

13.1 Gewerbelärm

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Kurze Straße“ werden in einem westlichen Bereich unterschiedliche bestehende Nutzungen (z. B. Einzelhandel, Ärztehaus mit Apotheke, Beherbergungsgewerbe, Bildungsstätten udgl.) als Sondergebiete festgesetzt. Während diese durchmischten Nutzungen mit einer Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes einzustufen sind, wird im östlichen Bereich auf der Fläche des ehemaligen Schlachthofes ein „Urbanes Gebiet“, innerhalb dem Wohnnutzungen zulässig sind, festgesetzt. Direkt östlich daran angrenzend befinden sich beidseits der Meeboldstraße die Betriebsflächen der Fa. Erhard Armaturen sowie im Norden die Betriebsflächen der Stadtwerke Heidenheim. Generell kann davon ausgegangen werden, dass zwischen vorgenannten Betriebsflächen mit Einstufung als „Gewerbegebiete“ und dem festgesetzten Sondergebiet bzw. dem urbanen Gebiet mit Einstufung als Mischgebiet (Immissionsrichtwert 60/45 dB(A) tags/nachts) bzw. als urbanes Gebiet (Immissionsrichtwert 63/45 dB(A) tags/nachts) zur Tagzeit kein Immissionskonflikt besteht. Dies wird dadurch bestätigt, dass innerhalb bzw. in unmittelbarem Umfeld

der gewerblichen Nutzungen bestehende schützenswerte Nutzungen mit Schutzwürdigkeiten eines Mischgebietes bzw. allgemeinen Wohngebietes existieren.

Zur Bewertung der Gewerbelärmsituation in Bezug zu den geplanten schützenswerten Nutzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden ergänzend Annahmen innerhalb von Schallgutachten zu Bauanträgen bzw. Baugenehmigungen der Fa. Erhard bzw. zum B-Plan "Meeboldstraße, Josef-Weiss-Straße, Schmittenbergstraße" sowie der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim gesichtet. Dabei ist bestätigend festzustellen, dass zur Tagzeit keine Überschreitungen der gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Im Rahmen eines kürzlich gestellten Bauantrags der Fa. Erhard erfolgte eine Ortseinsicht durch die Gewerbeaufsicht, bei der in dem unmittelbar an den Bebauungsplan angrenzenden Gebäude (Halle 18) keine Emissionen festgestellt wurden. Gemäß aktueller Auskunft von Fa. Erhard werden die vorgenannten Gebäude sowie der westlich angrenzenden schmale Außenbereich als Lagerflächen maximal im Zweischichtbetrieb bzw. in einer verlängerten Schicht zur Tagzeit genutzt. Obwohl folglich zur Nachtzeit von keinen Emissionen auszugehen ist, erfolgte zusätzlich eine Abschätzung möglicher Emissionen in Richtung einer potenziellen Wohnnutzung innerhalb des urbanen Gebietes mit einem reduzierten flächenbezogenen Schallleistungspegel von 45 dB(A) pro m² Betriebsfläche des Gewerbebetriebs zur Nachtzeit. Im Ergebnis ist an der östlichen Baugrenze des urbanen Gebietes eine geringe Überschreitung des Immissionsrichtwertes zur Nachtzeit nicht sicher auszuschließen. Entsprechend werden vorsorglich Vorkehrungen ggü. Gewerbelärm für einen 6 m breiten Streifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze des urbanen Gebietes zur Festsetzung empfohlen.

Bezüglich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Bebauungsplan für v. g. östlichen Teilbereich des urbanen Gebietes vorsorglich festgesetzt, dass Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der DIN 4109-1 an die vom östlichen, bestehenden Gewerbebetrieb abgewandten Fassadenabschnitte mit Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm zur Nachtzeit für urbane Gebiete zu orientieren sind. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind für die Fensteröffnungen vorgenannter Räume unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 geeignete technische Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, vorzusehen z. B. über nicht offenbare Fenster oder Festverglasung vor diesen Fensteröffnungen in Kombination mit fensterunabhängiger Belüftung bspw. über den Einbau von Schalldämmlüftern oder zentralen Belüftungseinrichtungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig. Zusätzlich ist für vorgenannten Bereich vorsorglich der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Durch diese Festsetzungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt werden.

14. Planungsrechtliche Festsetzungen

14.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der vorliegenden städtebaulichen Planung für das Gebiet, wird das Plangebiet in Teilen als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

In dem Urbanen Gebiet sind zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Weiterhin zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Sicherung des Gebietscharakters und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen werden die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) BauNVO im gesamten Urbanen Gebiet ausgeschlossen. Die in der Umgebung des Plangebiets etablierte Struktur sowie die für diese Nutzungen notwendigen Flächenbedarfe lässt eine Ansiedlung dieser Nutzungen nicht zu.

Das westliche Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit verschiedenen Zweckbestimmungen gemäß 11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmungen orientieren sich an dem Bestand und werden wie folgt unterteilt:

- Sonstiges Sondergebiet SO1: Einzelhandel
- Sonstiges Sondergebiet SO2: Gesundheitszentrum
- Sonstiges Sondergebiet SO3: Schule

Die jeweiligen Nutzungen sind bereits in dem Plangebiet vollständig entwickelt und werden somit planungsrechtlich für die Zukunft gesichert.

14.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut bzw. versiegelt werden darf. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit sich die neu entstehende Bebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung möglichst harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt, werden für das Urbane Gebiet maximal VI Vollgeschosse festgesetzt. Weiterhin werden aus diesem Grund teilweise Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen definiert.

14.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise für das Urbane Gebiet bzw. die Sondergebiete entsprechen dem bestehenden Gesamtsiedlungscharakter. Die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung sollen auch Baukörper ermöglichen, die eine Länge von über 50 Metern besitzen.

Aufgrund der vielfältigen Nutzung und den benötigten Nebenflächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze zugelassen.

14.4 Sonstige Nutzungen und weitere Planungsrechtlichen Festsetzungen

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität. Die Fläche ist bereits baulich entsprechend überstellt und wird damit planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren sind im Plangebiet Pflanzbindungen aufgenommen. Die bestehenden Gehölze werden somit gesichert und sind bei Abgang zu ersetzen. Der neue Pflanzstandort kann hierbei zum vorherigen Standort variieren.

14.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Mensch und Natur

Im Plangebiet werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Festsetzungen zu Altlastenverdacht, Entwässerung, Bodenschutz, Begrünnungsmaßnahmen sowie dem Artenschutz getroffen. Des Weiteren sind aufgrund der Immissionsbelastung durch die angrenzende Bundesstraße Lärmpegelbereiche festgesetzt. Demnach sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich auszubilden.

15. Örtliche Bauvorschriften

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

15.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Flachdächer und leicht geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind aus naturschutzfachlichen Gründen extensiv zu begrünen. Zudem sind aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen des Ortsbildes Festsetzungen zu Dacheindeckung und Dachaufbauten getroffen.

15.2 Gestaltung von unbebauten Flächen

Aufgrund den gesetzlichen Anforderungen sind Festsetzungen für die unbebauten Flächen getroffen worden. Insbesondere sind diese Flächen gärtnerisch anzulegen. Kies- oder Schottergärten, bei denen Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind, sind hierbei nicht zulässig. Zur Einfriedung der Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geschnittene und freiwachsende Hecken sowie Zäune beliebiger Art bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Trotz der Abgrenzung durch Einfriedungen sollen dabei Sichtbeziehungen zwischen dem privaten und öffentlichen Raum erhalten und soziale Interaktionen gefördert werden.

16. Planungsstatistik und städtebauliche Kenndaten

Art der Fläche	Flächengröße	Flächenanteil
Urbanes Gebiet - davon überbaubar (GRZ 0,8)	9.183 m² 7.346 m ²	30,7 %
Sonstige Sondergebiete - davon überbaubar (GRZ 0,8)	13.273 m² 10.618 m ²	44,4 %
Verkehrsflächen	7.437 m²	24,9 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	29.893 m²	100 %

Ralf Käßlinger

Heidenheim, 31.03.2023