



Heidenheim

an der Brenz

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt

Bebauungsplan „Talhofstraße/Hochbergweg“

Stadt Heidenheim an der Brenz

Baubereichsplan 14.00

Begründung

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

Satzung

Stand: 19.09.2022

Inhaltsverzeichnis

Übersichtsplan	2
Teil A Begründung (§ 2a Satz 2, Nr. 1 BauGB).....	3
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans	3
2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	3
3. Heutiger Zustand	4
4. Geltendes Recht und Bebauungsplanverfahren	5
5. Einordnung in Übergeordnete Planungen	7
5.1 Landesplanung.....	7
5.2 Regionalplanung.....	7
5.3 Siedlungsdichte.....	8
5.4 Flächennutzungsplan.....	8
6. Bauflächenbedarf	9
7. Artenschutz	10
8. Wasserschutzgebiet	11
9. Ugentalgraben	11
10. Erschließung	11
10.1 Kraftfahrzeugverkehr, Fuß – und Radwege.....	11
10.2 Ruhender Verkehr und Parkplätze	11
10.3 Öffentlicher Personennahverkehr	11
11. Versorgung	11
12. Abwasserbeseitigung	11
13. Abfallentsorgung	11
14. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
14.1 Art der baulichen Nutzung	12
14.2 Maß der baulichen Nutzung	12
14.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	12
14.4 Sonstige Nutzungen, weitere planungsrechtliche Festsetzungen	12
15. Örtliche Bauvorschriften	12
15.1 Gestaltung von unbebauten Flächen.....	13
16. Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	13
17. Einnahmen	13
18. Planungsstatistik und städtebauliche Kenndaten	13

Übersichtsplan

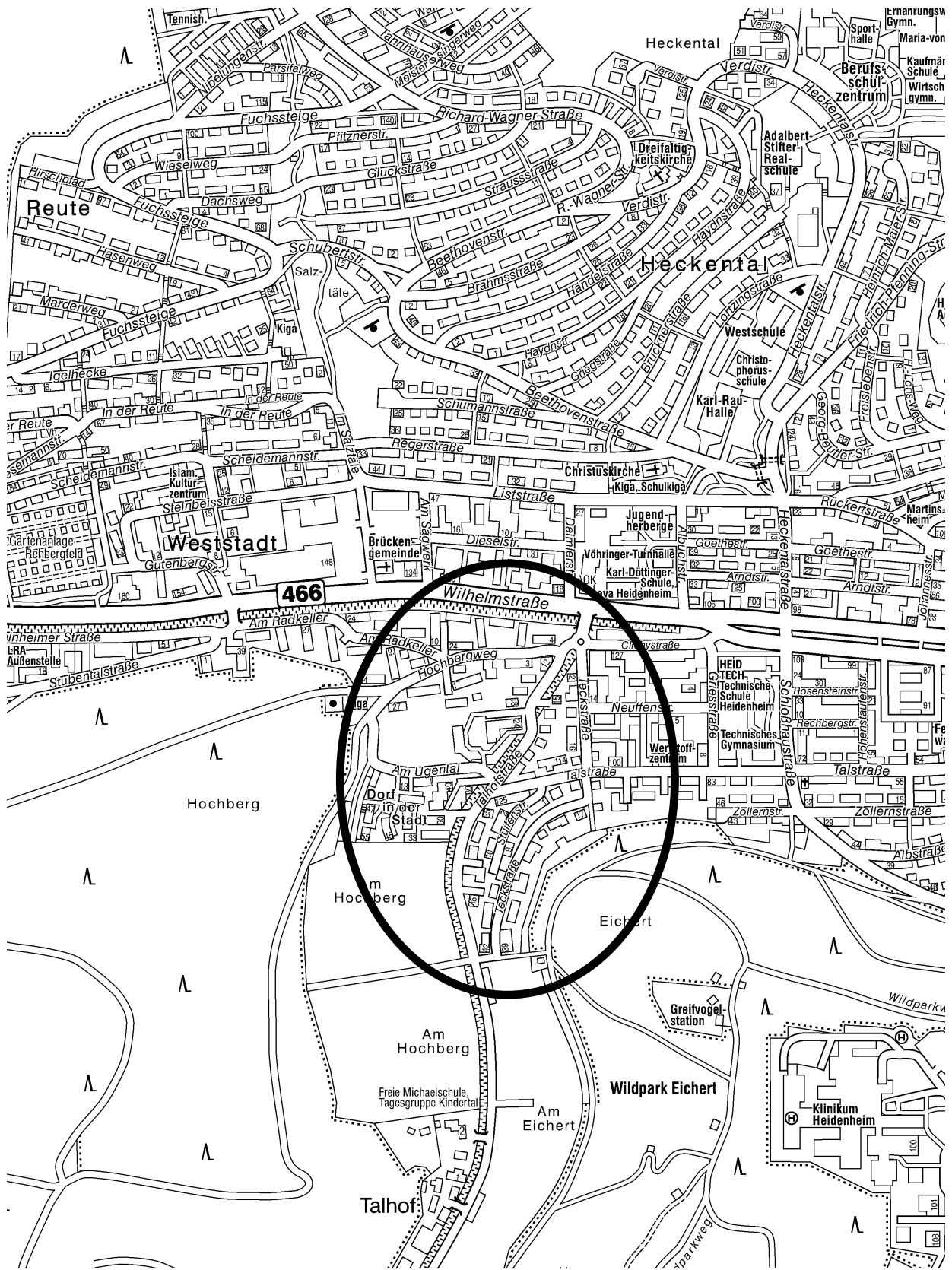


Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet

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

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich gelten mehrere Bebauungspläne, deren Festsetzungen größtenteils nicht mit der vorhandenen Bebauung übereinstimmen. Auch zur Lage der Talhofstraße und des dazu parallel verlaufenden Grabens werden unterschiedliche Aussagen in den Bebauungsplänen getroffen. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind diese Widersprüche und Unstimmigkeiten durch eine Neuüberplanung und angepasste Festsetzungen zu beseitigen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) aufgestellt. Die Festsetzungen dienen der Erhaltung, Umgestaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur („sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung“, § 13a Abs. 1 BauGB). Die Planung erstreckt sich auf ein Plangebiet von ca. 4,2 ha, womit die Anwendungsvoraussetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Grundfläche erfüllt sind. Von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Planung im Bestand. Der Großteil der Grundstücke ist bebaut. Nur zwischen Hochbergweg und Talhofstraße befindet sich noch ein unbebauter Bereich, der für ungefähr fünf neue Häuser Platz bietet. Bei der städtebaulichen Konzeption geht es darum, den Bestand zu sichern, Festsetzungen zu treffen, die bei Umbauten und Neubauten das vorhandene stimmige Gefüge an Bebauung erhalten und eine geordnete Erschließung sichern. Deshalb werden folgende Themen planerisch bearbeitet:

- Planungsrechtliche Sicherung des Baubestandes, soweit dieser sich auf nicht qualifizierte Bebauungspläne bzw. Bereiche ohne Bebauungsplan erstreckt
- Anpassung der Festsetzungen aus qualifizierten Bebauungsplänen an die tatsächliche Bebauung
- Bereinigung einer planungsrechtlich unübersichtlichen Situation (vier Bebauungspläne unterschiedlicher Qualifikation und Aussageschärfe)
- Umgestaltung der vorhandenen Erschließungsstruktur
- Neuaufteilung der Verkehrsflächen (Gehweg, öffentliche Parkplätze, Verkehrsgrün)
- Sicherung der Grundstückszufahrbarkeit über den Entwässerungsgraben

2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das rd. 4,25 ha große Plangebiet liegt im Westen von Heidenheim am nördlichen Ende des Ugentals. Bestimmend für das Plangebiet ist der westlich liegende Hochberg. Die östliche Begrenzung ist die Talhofstraße, die innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Das Plangebiet ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 500 m ü. NN. Lediglich im äußersten Westen steigt das Gelände leicht an. Das Heidenheimer Innenstadtzentrum liegt rd. 1,2 km in östlicher Richtung entfernt. Topografisch ist das Plangebiet als eben zu bezeichnen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

- teilweise die öffentliche Verkehrsfläche: Clichystraße (Flurstück 36), Teckstraße (Flurstück 967), Talhofstraße (Flurstück 1026), Hochbergweg (Flurstück 1055), Talstraße (Flurstück 3560),
- die privaten Grundstücke (Flurstücke: 1017, 1017/1, 1017/2, 1017/3, 1017/4, 1018, 1018/1, 1018/3, 1018/7, 1018/8, 1019/1, 1022, 1022/6, 1022/7, 1022/8, 1022/9, 1022/10, 1022/11, 1022/12, 1022/13, 1022/14, 1022/15, 1022/16, 1022/17, 1022/18, 1022/19, 1023, 1050, 1051/1, 1053, 1052, 1054, 1057, 1057/1, 1058, 1058/1)
- teilweise die private Verkehrsfläche: Am Ugental (Flurstück 1048/2)

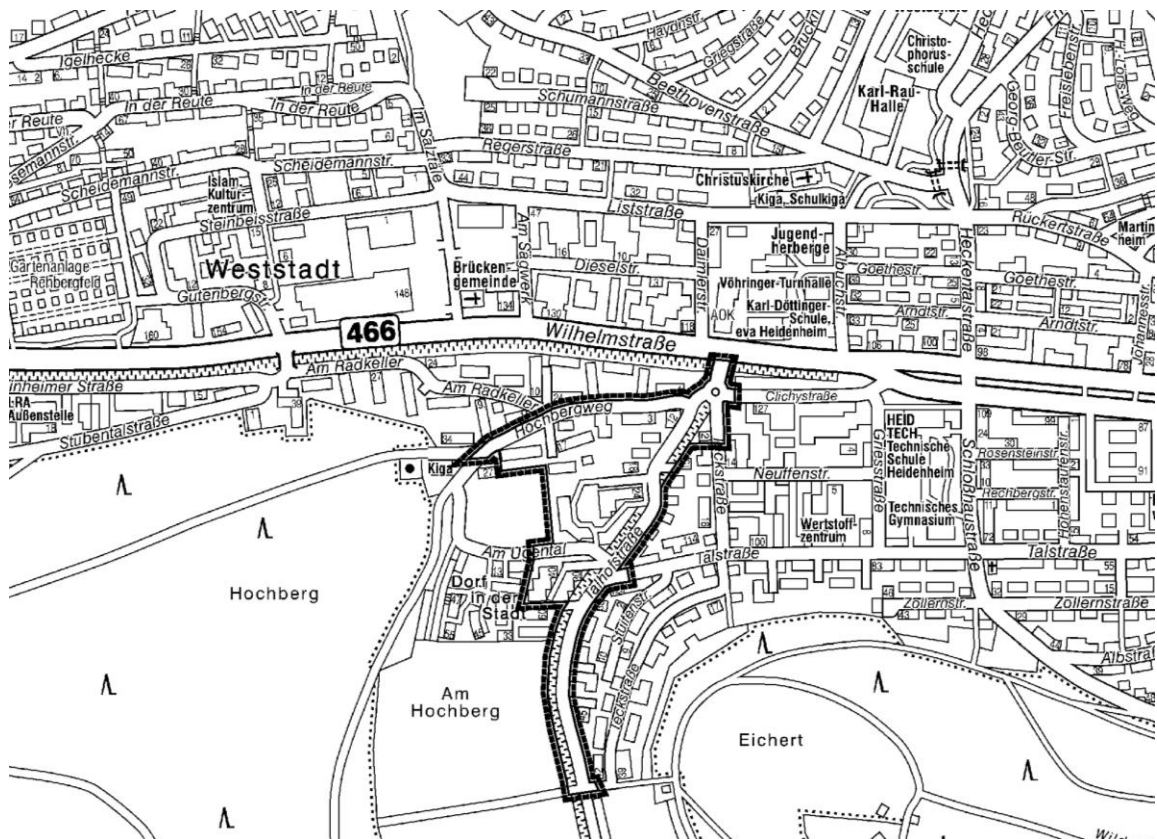


Abbildung 2: Abgrenzungsplan

3. Heutiger Zustand

Das Plangebiet ist von Wohnnutzung dominiert. Den Hauptanteil bilden Einfamilienhäuser, aber auch Geschosswohnungsbau ist vorhanden. Ganz im Süden der Talhofstraße und im Osten des Hochbergwegs sind vereinzelt auch Büronutzungen vorhanden.



Abbildung 3: Luftbild mit Bestandsgebäuden

4. **Geltendes Recht und Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan dient unter anderem der Nachverdichtung von Flächen und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a BauGB Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe

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

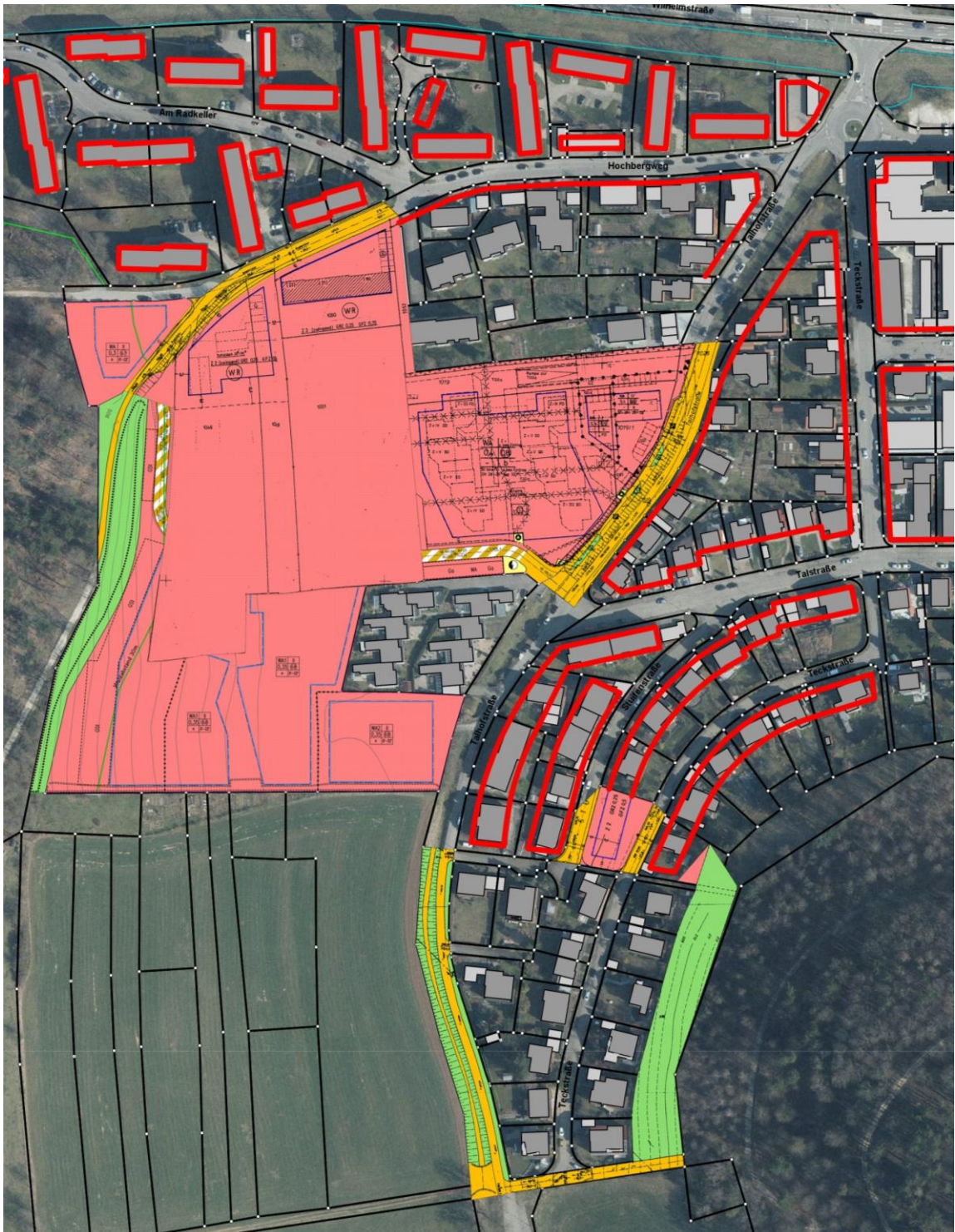


Abbildung 4: bestehende Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs

Für den Planbereich galten bislang die einfachen Bebauungspläne aus den Jahren 1950/1953 sowie die qualifizierten Bebauungspläne „Hochbergweg (Flst. 1048-1052)“, H284 vom 14.10.1965 und „Talhofstraße – Nord“, H342 vom 13.07.1983. Diese Satzungen werden durch den neuen Bebauungsplan „Talhofstraße/Hochbergweg“ vollständig ersetzt. Zudem werden die Bereiche der qualifizierten Bebauungspläne „Talhofstraße – West“, H381 vom 06.11.2003

und „Hochbergweg“, H284 vom 14.10.1965 insoweit durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan ersetzt, als sich die Geltungsbereiche überschneiden.

Die Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke werden so gewählt, dass der Bestand gesichert und eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung möglich ist. Eine Nachverdichtung im Sinne neuer Baukörper ist nur in den vorhandenen Baulücken (fünf Bauplätze) südlich des Hochbergwegs möglich.

Der gesamte Planbereich liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 – in Kraft getreten am 15.01.1978 – ist bei der künftigen Bodennutzung zu beachten.

5. Einordnung in Übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung

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

Siedlungsentwicklung

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

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

5.2 Regionalplanung

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

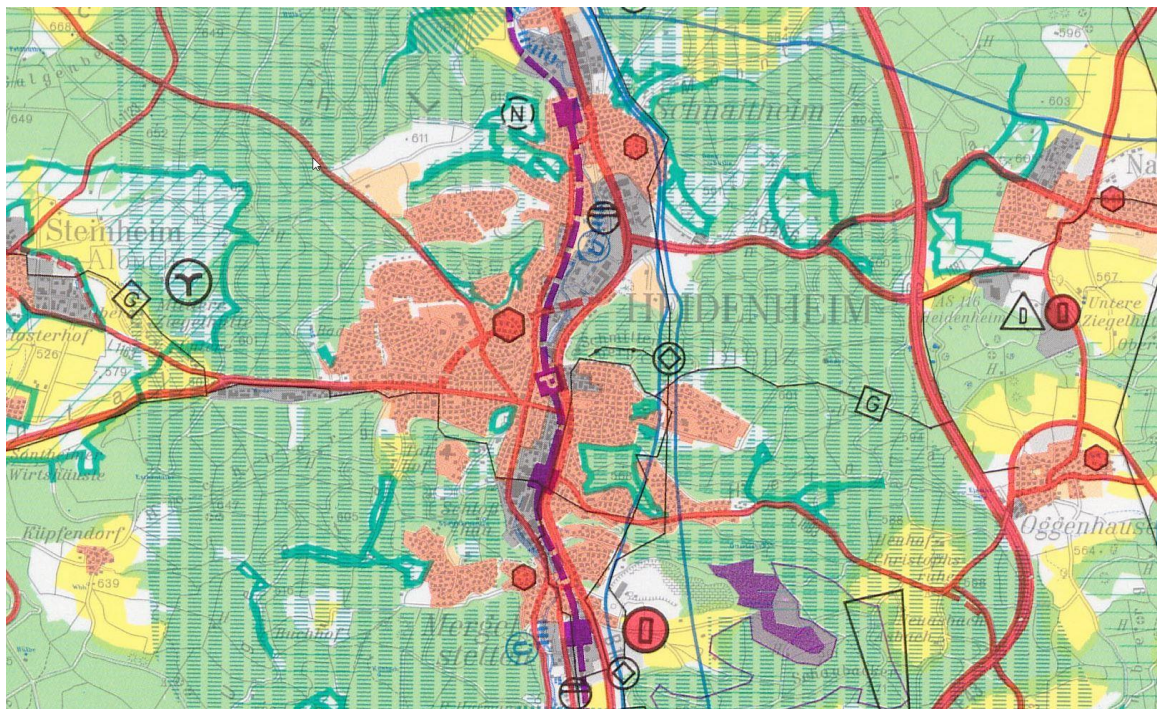


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg (Raumnutzungskarte)

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

Siedlungsbereiche

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

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung von Wohnbebauung geschaffen sowie durch eine moderate Nachverdichtung dem dringenden Wohnbedarf Rechnung getragen werden. Die Stärkung der bestehenden Siedlungsstrukturen ist ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Das Bebauungsplanverfahren dient dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu nutzen (§ 1a BauGB).

5.3 Siedlungsdichte

Der Regionalverband Ostwürttemberg gibt für Mittelzentren eine Siedlungsdichte von 60 EW/ha vor. Im hier ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet sind im Bestand bereits mehr als 190 Wohneinheiten vorhanden. Der Geltungsbereich beträgt ca. 4,2 ha. Das Plangebiet weist damit bereits im Bestand eine Siedlungsdichte von über 90 EW/ha auf. Hierbei wurde eine Belegungsdichte von zwei Einwohnern pro Wohneinheit zu Grunde gelegt. In dem Gebiet sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise zulässig. Der Zielwert für die Stadt Heidenheim von 60 EW/ha wird damit erreicht und die regionalplanerischen Vorgaben werden eingehalten.

5.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim ist für den Geltungsbereich wie bereits in der Vorgängerplanung Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für den Planbereich galten bislang Teilbereiche der einfachen Bebauungspläne aus den Jahren 1950/1953 sowie die qualifizierten Bebauungspläne „Hochbergweg (Flst. 1048-1052)“, H284 vom 14.10.1965, „Talhofstraße -Nord“, H342 vom 13.07.1983, „Talhofstraße-West“, H381 vom 06.11.2003 und „Westl. Eichert“, H270 vom 27.01.1965. Diese Teilbereiche der älteren Vorgängerplanungen werden durch den neuen Bebauungsplan „Talhofstraße/Hochbergweg“ innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt.

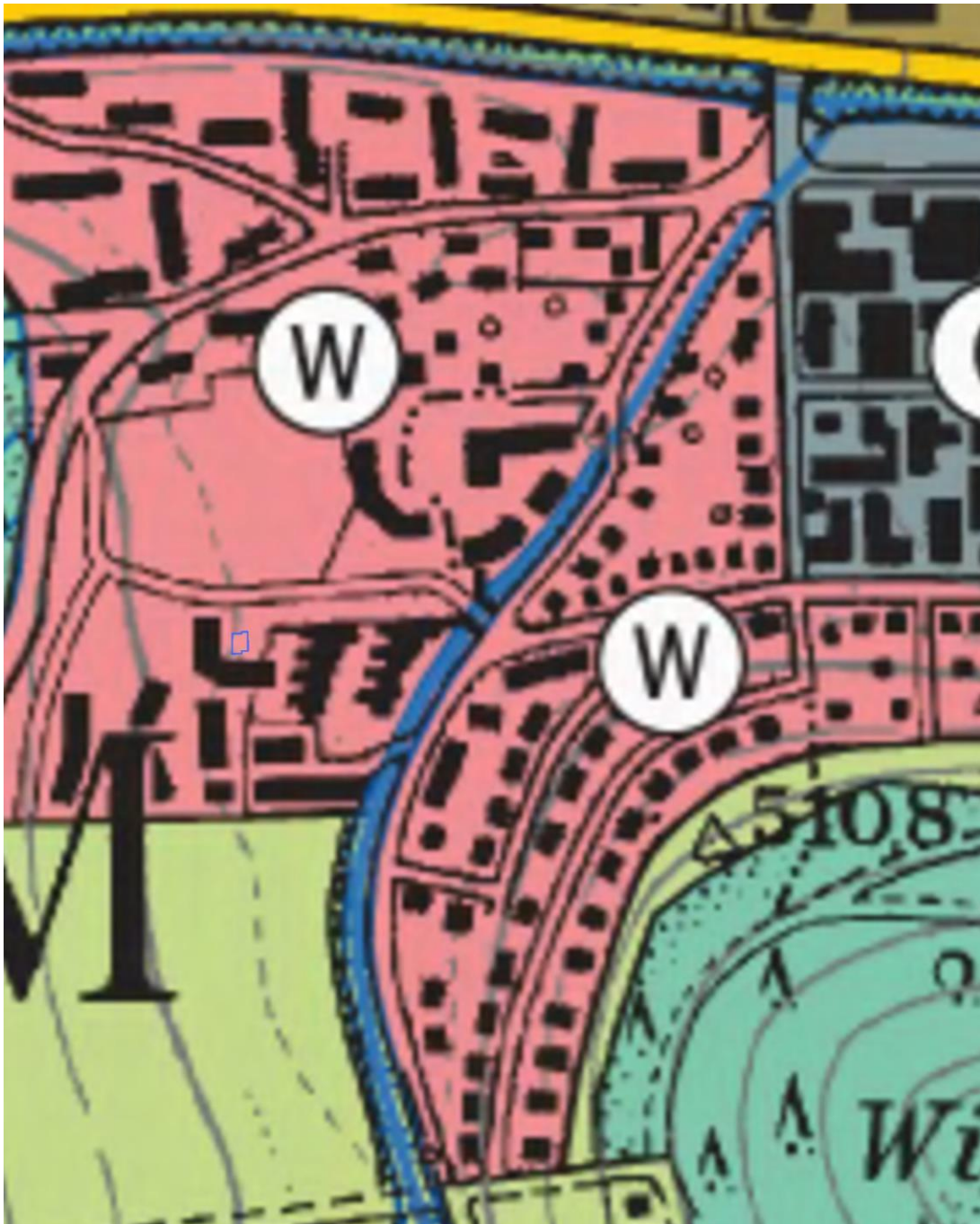


Abbildung 6: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2029

6. Bauflächenbedarf

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

Mit dem Ziel, die Inanspruchnahme von neuen Flächen für bauliche Nutzungen zu reduzieren, hat sich die Stadt Heidenheim in den letzten Jahren, auch im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maß-

nahmen der Innenentwicklung fokussiert. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Herausnahme früherer Bauflächendarstellungen aus dem Flächennutzungsplan hinzuweisen. Die Revitalisierung dreier innerstädtischer sowie innenstadtnaher Konversionsflächen (Plouquet-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.

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

Derzeit stehen 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 neue Wohnbaugebiete sowie Baulücken zu entwickeln, die dazu beitragen können, die Bedürfnisse einer größeren Zahl von Interessenten abzudecken.

Der Bedarf an Wohngrundstücken kann auch über die Bauplatzbewerberliste der Stadt Heidenheim abgelesen werden. Auf dieser Bauplatzbewerberliste sind derzeit insgesamt rd. 630 Interessenten für Baugrundstücke in den verschiedenen Baugebieten vorgemerkt. Eine Sortierung der Interessenten nach einzelnen Baugebieten oder Stadtteilen wird hierbei nicht vorgenommen (Quelle: Geschäftsbereich Liegenschaften, Stadt Heidenheim, Stand: August 2021).

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

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

7. Artenschutz

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. § 44 BNatSchG beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bei der Durchführung von Vorhaben hat der Vorhabenträger sicher auszuschließen, dass bei zu erwartenden Beeinträchtigungen, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten wären, hierfür eine Ausnahme möglich ist. Bestimmte Verbotssachverhalte können ggf. auch durch (vorgezogene) funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbote sind nicht der Abwägung zugänglich. Die nach Europarecht geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten sind für nach § 14 ff BNatSchG oder bestimmte Vorhaben laut BauGB zulässige Eingriffe, artenschutzrechtlich relevant. Aus diesen Gründen wurden zur hinreichenden Berücksichtigung der gesetzlichen und fachlichen Anforderungen an den besonderen Artenschutz Erhebungen und Auswertungen durchgeführt.

Nach Rücksprache sowie einem Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde sind keine weiteren artenschutzfachlichen Untersuchungen durchzuführen. Aufgrund von fehlenden Strukturen sowie der bereits vorhandenen intensiven Wohnnutzung sind keine Verbotstatbestände zu erwarten.

8. Wasserschutzgebiet

Der gesamte Planbereich liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassung im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 – in Kraft getreten am 15.01.1978 – ist bei der künftigen Bodennutzung zu beachten.

9. Ugentalgraben

Die bestehende Talhofstraße liegt derzeit sowohl auf städtischen als auch auf privaten Grundstücken. Um diese rechtlich schwierige Situation zu bereinigen, muss der Verlauf der Straße auf Höhe des Flurstücks 1020 geändert werden, sodass sich die gesamte Straßentrasse auf städtischer Fläche erstreckt. Auf Grund dieser Sanierungsmaßnahmen wird die in diesem Bereich ca. 25 m lange partielle Verdolung des Ugentalgrabens um ca. 25 m verlängert.

Der Ugentalgraben ist im Allgemeinen nicht wasserführend und besitzt daher keine gewässerspezifische Vegetation und kein Gewässerbett. Er ist daher als Trockengraben einzustufen. Das Untersuchungsgebiet liegt in der Wasserschutzzone III und III A des Wasserschutzgebiets „WSG Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen“. Zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme und Verlängerung des Durchlasses im Ugentalgraben wurde eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) beantragt. Mit dem Schreiben vom 09.06.2021 wurde die wasserrechtliche Plangenehmigung von der unteren Wasserbehörde erteilt.

10. Erschließung

10.1 Kraftfahrzeugverkehr, Fuß – und Radwege

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Nordosten kommend über die Talhofstraße, den Hochbergweg und die Teckstraße. Die genannten Straßen münden in einen kleinen Kreisverkehr, der seinerseits an die Wilhelmstraße (B 466) angebunden ist. Für die Talhofstraße ist ein einseitiger Gehweg von 1,5 m Breite vorgesehen. Auf Höhe des Hauses Talhofstraße 17 wechselt der Gehweg von der West- auf die Ostseite und endet an der Einmündung zur Talstraße.

10.2 Ruhender Verkehr und Parkplätze

Auf Höhe der Einmündung der Talstraße in die Talhofstraße sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Talhofstraße wird zur Tempo 30 – Zone, somit ist das Parken im Straßenraum zulässig. Private Stellplätze sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV Stellplätze) auf den Baugrundstücken anzulegen.

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über zwei fußläufig erreichbare Bushaltestellen an das ÖPNV-Netz angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Wilhelmstraße (Stadtbuslinien 2 und 3) im Bereich der Einmündung Talhofstraße, die andere an der Daimlerstraße (Stadtbuslinien 1, 2, 3, 6 und 7).

11. Versorgung

Das Bestandsgebiet ist infrastrukturell bereits voll erschlossen. In den bestehenden Straßen liegen Gas-, Wasser- und Stromleitungen sowie Fernmeldeeinrichtungen.

12. Abwasserbeseitigung

Die Plangebietsflächen sind im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Heidenheim enthalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen.

13. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann unter Anwendung der vom Landratsamt Heidenheim vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen erfolgen. Für die Müllabfuhr an den Straßen sind Abfallbehältnisse bereitzustellen. Die Straßenquerschnitte sind hierfür ausreichend dimensioniert.

14. Planungsrechtliche Festsetzungen

14.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung trägt den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen Rechnung. Die sonst ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO) sind vorliegend nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Anlagen würden sich in den Bestand des Gebiets nicht verträglich einfügen können. Der Flächenbedarf von Gartenbaubetrieben fügt sich nicht in die vorhandene städtebauliche Struktur ein. Weiterhin sind der Zu- und Abfahrtsverkehr sowie die Emissionen von Tankstellen nicht verträglich mit der zulässigen Wohnnutzung.

14.2 Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche soll vorliegend gegenüber der Vorgangsplanung und unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes nicht wesentlich erhöht werden. Ein Erfordernis zu planungsrechtlicher Nachverdichtung besteht nicht. Dies ist möglich, da die vorhandene Bebauung eine in sich homogene Bebauung mit unterschiedlicher Geschossigkeit darstellt. Es gibt klar gegliederte Bereiche mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung, Geschosswohnungsbau mit drei Geschossen, die ehemalige Arbeitersiedlung im Süden des Planungsgebiets mit eingeschossigen Häusern und der Solitäregeschosswohnungsbau im Zentrum des Plangebiets mit 3-5 Geschossen.

14.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Bestand wird beim Geschosswohnungsbau eine offene Bauweise ohne Einschränkung, im Bereich der ehemaligen Arbeitersiedlung und der nördlich gelegenen Reihenhäuser eine offene Bauweise, jedoch nur Hausgruppen als zulässig festgesetzt. Im übrigen Plangebiet ist eine offene Bauweise, teilweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Das nördliche Baufenster ist sehr großzügig gewählt worden, um eine flexible Bebaubarkeit der nicht bebauten Grundstücke zu ermöglichen. Im Bereich des Solitärgeschosswohnungsbaus und der Reihenhäuser mussten die Baufenster der Vorgängerplanung an die tatsächliche Bebauung angepasst werden. Für die ehemalige Arbeitersiedlung ist eine neue Baugrenze festgesetzt worden, da bisher kein Bebauungsplan vorlag. Das Baufenster ist so gewählt, dass die Struktur der Siedlung erhalten bleibt. Die große Fuge nördlich des Solitärgeschosswohnungsbaus und der ehemaligen Arbeitersiedlung ist der vorhandenen Erschließung geschuldet (Tiefgaragenzufahrt, Garagen). Die Fuge zwischen Solitärgeschosswohnungsbau und Reihenhäuser ist der inneren Erschließung geschuldet (Gehwege, kleiner Platz).

14.4 Sonstige Nutzungen, weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen, um die Aufenthaltsqualität im Geltungsbereich zu fördern. Hierfür wird festgesetzt, dass je 200 m² ein Baum zu pflanzen ist. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche ist zudem mit Sträuchern zu bepflanzen.

Das nicht versickerte Oberflächenwasser des Ugentals wird über einen parallel zur Talhofstraße verlaufenden offenen Bestandsgraben in nördlicher Richtung in den Wedelgraben abgeleitet. Dieser Graben wird als Fläche für den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

15. Örtliche Bauvorschriften

Für die ehemalige Arbeitersiedlung im Süden des Plangebiets sind Flachdächer festgesetzt, da hier geneigte Dächer die einheitliche Gesamtwirkung zerstören würden. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten ist aufgrund der bereits bestehenden Vielfalt der Dachlandschaft keine näher bestimmte Dachform festgesetzt. Lediglich die Dachneigung ist in zwei Baugebieten mit 32° bis 38° zur städtebaulichen Erhaltung des Erscheinungsbildes näher definiert. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten sind so gewählt, dass z. B. nicht durch zu große Dachgauben die Wirkung des Hauptdachs verloren geht und die Wirkung einer Aufstockung entsteht. Der Straßenraum soll durch die Bebauung und die Festsetzungen zur Grünordnung bestimmt werden. Daher ist die Höhe der Einfriedigungen auf 1,2 Meter und die Höhe der Auffüllungen auf einen halben Meter begrenzt.

15.1 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.

16. Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig.

17. Einnahmen

Einnahmen über Erschließungsbeiträge und Abwasserbeiträge werden derzeit geprüft.

18. Planungsstatistik und städtebauliche Kenndaten

Art der Fläche	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet WA	2,9 ha	67 %
Verkehrsflächen	0,9 ha	21 %
Öffentliche Grünflächen	0,5 ha	12 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	4,3 ha	100 %

Ralf Käpplinger
Heidenheim, 19.09.2022