Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Neues Wohnquartier Heilbronner Straße“

der Stadt Giengen a. d. Brenz

Vorhabensträger:	Stadt Giengen a. d. Brenz Marktstraße 11 89537 Giengen a. d. Brenz
Städtebauliche Planung:	Freier Architekt und Stadtplaner Martin Maslowski Beethovenstraße 2 89250 Senden
Landschaftsplanung:	Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler Schützenstraße 32 89231 Neu-Ulm

Anerkannt und ausgefertigt
Giengen a. d. Brenz, den

_____
Dieter Henle
Oberbürgermeister

1 Angaben zur Stadt

Die Stadt Giengen a. d. Brenz liegt zentral im Landkreis Heidenheim und gehört zur Region Ostwürttemberg. Sie ist nach der Kreisstadt Heidenheim die zweitgrößte Stadt des Kreises und die fünftgrößte Stadt in der Region Ostwürttemberg. Giengen ist seit dem 1. Januar 1999 Große Kreisstadt.
Zur Stadt Giengen an der Brenz zählen neben der Kernstadt die Ortsteile Burgberg, Hohenmemmingen, Hürben und Sachsenhausen. Insgesamt sind ca. 20.223 Einwohner zum 31.12.2022 im Ort beheimatet.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Brenz im Baugebiet westlich Heilbronner und der nördlich der Berliner Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zur Heilig-Geist-Kirche.

2 Planungsrecht Bestand

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt auf Flurstück 1045/1 der Gemarkung Giengen. Er befindet sich innerhalb der Flächen, die im Bebauungsplan 27 - 02 „Westlich der Heilbronner Straße“ planungsrechtlich erfasst sind. Dieser ist seit dem 5. April 1961 rechtskräftig.
Er gilt nur in Verbindung mit der Ortsbausatzung aus dem Jahr 1959 und dem Baugebietsplan des Jahres 1964. Im Baugebietsplan zur Ortsbausatzung sind sämtliche Flächen als „Reines Wohngebiet“ i. S. d. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.
Der Bebauungsplan 27 - 02 „Westlich der Heilbronner Straße“ differenziert jedoch und schreibt für die die Fläche des damaligen Grundstücks mit Flurnummer 1045/1, damals Nr. 505, eine Nutzung für öffentliche Zwecke entsprechend § 8 Abs. 2c des Aufbaugesetzes, konkret die Erstellung eines Kindergartens vor.
Bis heute ist der Bebauungsplan keiner Änderung unterworfen worden.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Giengen weist die Flächen des Geltungsbereichs dieser Satzung als Fläche für den Gemeinbedarf aus.

3 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Stadt Giengen hat in den vergangenen Jahren im Areal Heilbronner Straße / Stuttgarter Straße / Königsberger Straße / Berliner Straße ein kommunales Zentrum mit verschiedenen kommunalen, schulischen und vorschulischen Einrichtungen geschaffen. Hierzu zählt auch der katholische Kindergarten St. Martin an der Ecke Berliner Straße / Heilbronner Straße. Mit seiner Inbetriebnahme konnte der auf der anderen Straßenseite direkt gegenüber gelegene Kindergarten aufgegeben werden. Er war in die Jahre gekommen. Nach eingehender Prüfung durch die Stadt Giengen wurde deutlich, dass sich eine Sanierung nicht mehr wirtschaftlich darstellen ließ.
Für die freigewordenen Flächen sieht die Stadt auch auf lange Sicht keine Notwendigkeit der Flächenbevorratung, da sich alle notwendigen öffentlichen Einrichtungen im oben beschriebenen, kommunalen Quartier darstellen und entwickeln lassen.
Der Rat der Stadt Giengen a. d. Brenz hat vor diesem Hintergrund entschieden, die Flächen der innerörtlichen Nachverdichtung und Entwicklung von Wohnraum zuzuführen. Im Zuge eines Bieterverfahrens wurden potenzielle Interessenten angesprochen.
Nun soll ein privates Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum realisiert werden. Es soll zur Deckung des in Giengen vorhandenen Bedarfs beitragen. In der Stadt besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum.
Der rechtsgültige Bebauungsplan, der die Fläche des ehemaligen Kindergartens für öffentliche Zwecke vorhält, ist daher zu ändern.
Die Stadt Giengen a. d. Brenz folgt damit dem Leitsatz, erst innerörtliche Flächen zu bebauen / nachzuverdichten, bevor neue Flächen für Wohnbebauung ausgewiesen werden. Sie wird dem Leitgedanken zu sorgsamem Umgang mit Grund und Boden damit gerecht.
Eine Anbindung an die bestehende Infrastruktur ist bereits gegeben. Diese ist auch für die nachverdichtete Bebauung ausreichend ausgelegt.
Ziele der Grünordnung werden durch die getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

4 Verfahren

Das Verfahren zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neues Wohnquartier Heilbronner Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch ohne Umweltprüfung nach § 2. Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB. Die Kriterien zur Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13a, Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 sind gegeben.

§ 13a BauGB findet Anwendung für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – z. B. die Änderung eines Baugebiets – regeln sollen. Die für dieses Verfahren zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung darf nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 maximal 20.000 m² betragen. Dieser Wert wird vorliegend mit einer Grundstücksfläche von 3.051 m² bei einer zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,8 deutlich unterschritten.

Mit dem Verfahren wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen. Die der Nachverdichtung zugeführten Fläche wird derzeit durch einen Kindergarten und zum überwiegenden Teil durch dessen Außenanlagen genutzt.

Als umweltbezogene Information (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) liegt vor:

- Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Wohnquartier Heilbronner Straße“ des Büros für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler vom 09.01.2023

Da die Flächen in keinem naturbelassenen Zustand vorgefunden werden, sondern durch den Kindergarten einer stetigen und intensiven, die Flora und Fauna störend beeinflussenden Nutzung unterworfen waren, wird auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter werden durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Im Geltungsbereich liegen keine Schutzgebiete.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neues Wohnquartier Heilbronner Straße“ der Stadt Giengen a. d. Brenz wird, den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB folgend, auf die vorgezogene Trägerbeteiligung verzichtet.

5 Überörtliche / Örtliche Planungen

5.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) ist das Rahmen setzende und Fachplanungen integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. Der LEP ist seit 21.08.2002 rechtsverbindlich. An ihm sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen sowie raumbezogene Förderprogramme auszurichten.

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 (LEP 2002) wird die Große Kreisstadt Giengen a. d. Brenz als Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum ausgewiesen. Giengen a. d. Brenz ist als Unterzentrum kategorisiert, nimmt aber auch teilweise mittelzentrale Merkmale wahr und liegt an der Landesentwicklungsachse Crailsheim – Ellwangen - Aalen – Heidenheim - Giengen (vgl. LEP 2002, S. A9 und A25).

<u>LEP 2002, Kap. 2.4:</u> Die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum sind 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.

<u>LEP 2002, Kap. 1.4:</u> Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Be-

dürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln.

Die mit der 1. Änderung vorgesehene Nachverdichtung im Plangebiet und die Umnutzung zu Wohnbauflächen entsprechen damit den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

5.2 Regionalplan

Die Stadt Giengen a.d. Brenz ist der Region Ostwürttemberg zuzuordnen. Die Stadt gilt als Unterzentrum. Sie liegt als Knotenpunkt an der Landesentwicklungsachse Ulm - Aalen - Dillingen.

Kap. 2.3.0.1: 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.

Kap. 2.3.1: Zur räumlichen Ausformung der Entwicklungsachse und zur Verwirklichung des Konzentrationsprinzips werden als Siedlungsbereiche ausgewiesen: Giengen mit dem „Weiteren Siedlungsbereich" in dem Teilort Hohenmemmingen.

Die Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich zur Schaffung weiterer Siedlungsstrukturen in Form von Wohnbauten entspricht damit den grundsätzlichen Zielen des Regionalplans.

5.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Giengen a. d. Brenz stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es, durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen.

Das Planungsziel wurde oben bereits beschrieben: Nachverdichtung bereits bebauter Flächen zur Schaffung notwendigen Wohnraums. Für die Durchführung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neues Wohnquartier Heilbronner Straße“ wurde, wie unter Punkt 4 beschrieben, das Verfahren nach § 13 a gewählt.

6 Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil südlich der Brenz in unmittelbarer Nähe zur Heilig-Geist-Kirche (nördlich) und dem kommunalen Bildungszentrum (südlich).

Es umfasst das Flurstück Nr. 1045/1, welches durch die Heilbronner Straße im Osten (Flst.-Nr. 1044), die Berliner Straße im Süden (Flst.-Nr.1048), die Geschwister-Scholl-Straße im Westen (Flst.-Nr. 1045/2) und die Heilig-Geist-Kirche im Norden (Flst.-Nr. 1045) eingefasst wird.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,3 ha.

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neues Wohnquartier Heilbronner Straße“ befindet sich im bebauten Innenbereich Giengens, am Nordhang zur Brenz. Er wird von der bestehenden Bebauung vollständig umschlossen.

Bislang befand sich auf dem Grundstück ein Kindergarten. Dieser ist nach dem Neubau von St. Martin direkt nördlich nun nicht mehr erforderlich. Der Bestandskindergarten ist von einem großen Garten umgeben. In diesem wird ein Baumbestand mit Großbäumen vorgefunden. Es wachsen sowohl Nadel- als auch Laubgehölze.

Das Grundstück zeigt über die Südwest-Nordost-Diagonale ein Höhengefälle von etwa 5,0 Metern. Die nördlich anschließende Kirche liegt noch einmal deutlich tiefer. Deren Grundstück wurde beim

Bau abgegraben. Das Gelände des Kindergartengrundstücks wurde mit einer betonierten Erddruckwand abgefangen.

Die anliegenden Straßen weisen auf die Grundstückslängen allseitig z. T. erhebliche Gefälle auf, überwiegend jedoch nach Norden.

Auf dem Grundstück östlich der Heilbronner Straße steht ein Geschosswohnungsbau aus den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts. Auf einem erhöhten Erdgeschoss wurden 3 Wohngeschosse errichtet. Darüber befindet sich ein nicht genutztes Satteldach mit ca. 30° Dachneigung.

Auch nach Westen schließen sich an das Plangebiet Wohnbauflächen an. Hier stehen überwiegend kleinere Mehrfamilien- und Reihenhäuser. Bei diesen Gebäuden werden sowohl zwei Geschosse plus ausgebautes Dachgeschoss, als auch 3 Geschosse vorgefunden. Die Dachform ist durchweg ein Satteldach.

Im Süden befinden sich öffentlichen Einrichtungen. Der neue Kindergarten, als unmittelbarer Nachbar, ist in zweigeschossiger Bauweise mit flach geneigtem Pultdach errichtet, die anderen Gebäude zeigen Flachdächer. Der Maßstab der Gebäude ist aufgrund der Nutzung nicht mit dem eines Wohnbaukörpers vergleichbar.

Derart stellt sich auch die Situation nach Norden mit der Kirche und dem anliegenden Gemeindezentrum dar. Auch aus dieser Bebauung können keine städtebaulichen Maßstäbe für die Planung der Bebauung im Geltungsbereich abgeleitet werden. Kirche und Kirchturm haben jedoch durch ihre Bedeutung und ihre Kubatur prägenden Einfluss auf die Heilbronner Straße und den nordöstlichen Bereich des neuen Wohnquartiers.
Die Bebauung springt zur Wahrung einer Wahrnehmung der Kirche auch aus weiterer Entfernung in der Nordostecke zurück. Über die Diagonale nach Südwesten zur Ecke Berliner Straße zur Geschwister-Scholl-Straße wird eine Sichtachse über die Form und Stellung der neuen Gebäude erzeugt.

6.3 Kenndaten

Größe des Geltungsbereichs:		3.051 m²
Öffentliche Straßenflächen:		0 m²
Grünflächen außerhalb des Baufensters:		675 m²
Versiegelte Flächen:		2.376 m²
davon innerhalb des Baufensters:	2.100 m²	
sickerfähig belegt außerhalb:	276 m²	

7 Umweltbelange

Für Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung sind keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht erforderlich. Bei derartigen Verfahren wird davon ausgegangen, dass die der Änderung unterworfenen Flächen bereits bebaut waren und daher in ihrem ökologischen Wert nachhaltig eingeschränkt wurden.

Im vorliegenden Fall befindet sich auf der betroffenen Fläche ein Baumbestand an alten Bäumen, der nach Umsetzung der Planung weitgehend nicht mehr vorhanden sein wird. Die Planung hat sich daher eingehend damit beschäftigt, inwieweit eine verdichtete Bebauung des Areals unter Abwägung aller Gesichtspunkte grundsätzlich vertretbar erscheint. Darüber hinaus hat sie sowohl Forderungen nach der Wertigkeit der nicht bebauten Flächen nach Fertigstellung der Maßnahme erhoben, als auch kompensierende Ausführungen der Bauwerke, z. B. im Bereich der Dächer und im Umgang mit Regenwasser, festgelegt.

7.1 Artenschutz

Zur Feststellung der grundsätzlichen Zulässigkeit wurde zuallererst eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG durchgeführt. Das Gutachten des Büros für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler vom 09.01.2023 beschreibt ausführlich die Methodik und die in Betracht kommenden Wirkungen der Planänderung. Es überprüft, inwieweit Maßnahmen zur Vermeidung der ökologischen Funktionalität getroffen werden können. Nach Beobachtung und Bewertung von Flora und Fauna hält der Sachverständige im Ergebnis fest:

„Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich. Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.“

Der Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Wohnquartier Heilbronner Straße“ des Büros Dr. Andreas Schuler vom 09.01.2023 ist der Satzung beigefügt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

7.2 Grünordnung

Die Gartenflächen des Kindergartens waren einer starken spielerischen Nutzung unterworfen. Daher konnten sich dort keine Unterholzstrukturen entwickeln. Die vorgefundenen Bäume sind zum Teil sehr schön gewachsen. Sie haben sich durch die jahrzehntelange ungestörte Entwicklung mit ausreichend Abständen untereinander zu ansehnlichen Großbäumen entwickelt. Es handelt sich überwiegend um Laubgehölze heimischer Arten wie Buchen und Birken. In der steileren Hanglage der Südwestecke werden auch Nadelgehölze, überwiegend Fichten, vorgefunden. Für das Mikroklima auf dem Grundstück und im Umgriff haben diese Bäume wichtige Funktionen:

- Sie spenden Schatten.
- Sie bieten Lebensraum für Tiere.
- Sie halten die Luft rein, indem sie Staub filtern.
- Sie erzeugen lebenswichtigen Sauerstoff.

Keiner der Bäume fällt aufgrund seines Wuchses oder seiner Art unter die schützenswerten Gehölze. Dennoch muss abgewogen werden, inwieweit der vorhandene Bestand mit seinen oben beschriebenen Funktionen für den Umgriff oder die gesamte Kommune bedeutender ist als die Schaffung von neuem Wohnraum.

Die Stadt Giengen an der Brenz hat sich für die Schaffung von neuem Wohnraum entschieden. Dies geschah nach der Abwägung folgender Sachverhalte:

- Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Überprüfung ist sichergestellt, dass keine bedrohten Tier- oder Pflanzenarten durch die geplante Maßnahme weiter zurückgedrängt werden.
- Durch die Errichtung des Kommunalen Bildungszentrums direkt nördlich anschließend an das Plangebiet wurde eine lockere Bebauung geschaffen, die deutlich durchgrünt ist. Sie stellt für möglicherweise verdrängte Tierarten Ersatzhabitate zur Verfügung.
- Die Durchgrünung im südlich anschließenden Areal wird zukünftig die Aufgaben zur Regulierung des Mikroklimas großteils übernehmen. Gleichzeitig ist durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt, dass sämtliche nicht bebauten Flächen wieder begrünt und hochwertig bepflanzt werden, sodass auch aus dem Geltungsbereich heraus unterstützend zum Mikroklima beigetragen wird.
- Aufgrund der Unterbauung der Gebäude mit einer Tiefgarage bestehen nur geringe Möglichkeiten für die Anpflanzung von Großgrün. Dort, wo es möglich erscheint, schreibt der Bebauungsplan Anpflanzungen von Großbäumen vor. Zur Aufwertung ist in diesen Bereichen die Unterpflanzung mit ökologisch hochwertigen Stauden und Sträuchern, die vor allem auch für die Fauna von Bedeutung sind, gefordert.
- Plangebiet liegt in keiner Zuluftschneise für die Flächen im Tal.

8 Lärmemissionen

Das komplette Areal wird zukünftig verkehrstechnisch über die Heilbronner Straße erschlossen. Aus der Berliner Straße und auch aus der Sophie-Scholl-Straße wird es keine Einfahrten in das Areal geben. Diese beiden Straßen werden verkehrstechnisch damit nicht höher belastet als bislang.

In der Heilbronner Straße entsteht Verkehr durch die Zu- und Abfahrt zur und aus der Tiefgarage. Die Spitzenzeiten der Belastung durch Lärm für die anliegende Bebauung werden morgens und

abends zu Beginn und Ende der üblichen Geschäftszeiten sein. In den Morgenstunden dürfte der Verkehr kaum über dem gewohnten Maß liegen, da bislang Zu- und Abfahrtverkehr zum Kindergarten stattgefunden hat. Die Anzahl der entstehenden Wohnungen liegt unterhalb der Anzahl der Kinder, die den Kindergarten besucht haben. Im innerstädtischen Bereich darf davon ausgegangen werden, dass weder alle Kinder mit dem Auto gebracht, noch dass alle Bewohner*innen des Quartiers zukünftig auf das Auto angewiesen sein werden. Eine etwa gleich geartete Belastung für die Umgebung wird zugrunde gelegt. Die Heilbronner Straße stellt einen der Haupterschließungswege für das gesamte Stadtviertel dar. Die Mehrbelastung durch das nun entstehende Quartier ist eher untergeordnet.

9 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Giengen a. d. Brenz hat bei den Festsetzungen im Bebauungsplan Augenmerk auf folgende Leitgedanken gelegt:

- Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan;
- Verträglichkeit der Planung mit dem Regionalplan;
- Entwicklung geschlossener Häuserzeilen mit bewusst gesetzten Zäsuren zur Durchlichtung und Durchlüftung;
- Entwicklung einer homogenen Gebäudehöhe zum Umgriff unter Bezug auf die vorhandene Topografie;
- Größtmögliche und wertige Durchgrünung;
- Verträglicher Übergang zu den Wohnquartieren an der Heilbronner- und der Geschwister-Scholl-Straße;
- Rücksichtnahme auf die nördlich anliegenden, kirchlichen Einrichtungen mit bestmöglicher städtebaulicher Einbindung und Würdigung der Bedeutung;

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen Wohnbauten entstehen. Neben der Art der Nutzung ist auch das Maß der Verdichtung festzulegen. Daher kommt der Struktur des Umgriffs als prägendem Faktor besondere Bedeutung zu. In der näheren Umgebung sind alle Nutzungen vertreten, die urbane Gebiete prägen: Einrichtungen des öffentlichen Dienstes, eine Kirche, Einkaufsmöglichkeiten, Wohnbauten und Geschäftsgebäude. In ihrer vorgefundenen Durchmischung werden sie in einem allgemeinen Wohngebiet in aller Regel nicht angetroffen. Sie weisen auf verdichtete, städtische Strukturen hin.

Die Baunutzungsverordnung kennt für die Schaffung von Wohnraum neben dem allgemeinen Wohngebiet, das Mischgebiet, beziehungsweise aus ihm abgeleitet das urbane Gebiet und das Kerngebiet. Letzteres scheidet für das Plangebiet und seinen Umgriff als prägende Struktur aus. Der Kern der Stadt Giengen liegt auf der anderen Seite der Brenz.

Die seit 2017 anzuwendende Fassung der Baunutzungsverordnung kennt neben dem klassischen Mischgebiet das sogenannte Urbane Gebiet (MU). Es wird in § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geführt. Mit der neuen Baugebietskategorie steht den Kommunen nun die Möglichkeit zur Verfügung, planerisch in innerstädtischen Gebieten eine stärkere Nutzungsmischung zu realisieren. Leitgedanke ist eine „Stadt der kurzen Wege“ in der die räumliche Nähe von Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport im Vordergrund stehen. Im Vergleich zum Mischgebiet ist das Urbane Gebiet auf eine breitere Nutzungsmischung angelegt. Allerdings ist diese dann auch zwingend erforderlich.

Die Stadt Giengen a. d. Brenz möchte jedoch sicherstellen, dass im Geltungsbereich zukünftig ausschließlich Wohnen stattfindet. Daher erscheint die Wahl eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) am besten geeignet.

Eingangs wurde bereits darauf hingewiesen, dass in der Stadt eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen vorhanden ist. Mit der Nutzung der ausgewiesenen Flächen soll zur Linderung der vorhandenen Wohnungsnot beigetragen werden. Es erscheint daher nicht sinnvoll, Festset-

zungen zu treffen, die die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen zur Wahrung des Gebietscharakters zwingend erforderlich machen. Das urbane Gebiet nach § 6a BauNVO scheidet damit aus.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit leicht erhöhten Werten in der Verdichtung ist nach Ansicht der Stadt Giengen a. d. Brenz daher sinnvoll zur Umsetzung der oben dargestellten städtebaulichen Leitgedanken den Bebauungsplan „Neues Wohnquartier Heilbronner Straße“. Die Grundflächenzahl in einem allgemeinen Wohngebiet beträgt 0,4, die in einem urbanen Gebiet 0,8. Der Wert wird in der vorliegenden Planung auf 0,5 festgeschrieben. bei der Geschossflächenzahl liegt der Verdichtungsgrad in einem allgemeinen Wohngebiet bei 1,2, in einem urbanen Gebiet bei 3,0. Abgeleitet aus der Bebauung der Umgebung sieht die Planung nun eine Geschossflächenzahl von 1,4 vor.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die städtebauliche Prägung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird sich grundlegend ändern. Derzeit wirkt das Areal in den Stadtraum als stark durchgrünte Fläche im bebauten Innenbereich. Zukünftig wird sich die städtebauliche Struktur des Umgriffs mit Wohnungsbauten auch über diese Fläche hinweg fortsetzen. Das Areal wird weiterhin durchgrünt wirken, allerdings wird Großgrün nicht mehr im jetzigen Umfang abbildbar sein. An der Heilbronner Straße und an der Geschwister-Scholl-Straße entstehen geschlossene Häuserzeilen.
Auf der Ostseite zur Heilbronner Straße orientiert sich die Bebauung an den dort bestehenden Häuserzeilen aus den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts. Diese Gebäude zeigen auf einem erhöhten Erdgeschoss 3 Etagen plus Satteldach. Der Bebauungsplan lässt in diesem Bereich eine dreigeschossige Bebauung mit Satteldach zu.

Zur Geschwister-Scholl-Straße bestehen schon heute schwierige Höhenverhältnisse. Die Ecke Geschwister-Scholl-Straße zur Berliner Straße liegt, wie bereits beschrieben, zirka 5 Meter höher als die diagonal gegenüberliegende Ecke bei der Heilig-Geist-Kirche. Die Gartenflächen des Kindergartens liegen in diesem Bereich nahezu 3 Meter tiefer, wodurch ein sehr starkes Gefälle innerhalb des Grundstücks entsteht. Die neue Planung nimmt die Höhen des Kindergartens wieder auf. Durch die derart festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe wird die nahezu höhengleiche Einfahrt von der Heilbronner Straße in die Tiefgarage bei der Heilig-Geist-Kirche ermöglicht.
Die beschriebenen topografischen Verhältnisse führen dazu, dass die Bebauung auf der Westseite tiefer liegt als der Trassenverlauf der Sophie-Scholl-Straße. Besonders im südlichen Bereich befindet sich das Erdgeschoss nahezu vollständig unterhalb dem höchsten Geländepunkt. Zur Akzentuierung und aufgrund der Topografie lässt die Planung daher zur Sophie-Scholl-Straße ein Staffelgeschoss zu. Dieses muss gegenüber den 3 darunterliegenden Geschossen zurückspringen. Die Gebäudehöhe passt sich damit an die westlich anschließende Bebauung an. Die Oberkanten der Gebäude werden nahe beieinander liegen. Eine homogene städtebauliche Struktur wird erreicht.

Aufgrund der geringeren Höhe der Neubauten gegenüber den Kronen der bestehenden Großbäume werden für die östlich anschließenden Gebäude keine negativen Verschattungseffekte entstehen. Allerdings muss klar herausgestellt werden, dass sich das Straßenbild sehr deutlich verändern wird. Wenngleich zwischen der Straße und der neuen Bebauung ein mehrere Meter großer Abstand einzuhalten ist, der begrünt werden wird, so entsteht dennoch eine geschlossene Straßenflucht.

Zwischen der Kirche und dem aufgelassenen Kindergarten bestand bislang städtebaulich keine Wechselwirkung. Die Planung des neuen Wohnquartiers wird auf die Kirche und ihre kulturelle und städtebauliche Bedeutung eingehen. Wie bereits beschrieben, hält das Gebäude entlang der Heilbronner Straße nach Norden zur Kirche einen größeren, dem Respekt geschuldeten Abstand. Dieser ermöglicht die Wahrnehmung von Kirchturm und Kirchenschiff auch aus größerer Entfernung. Ferner wurde die Stellung der neuen Gebäude so gewählt, dass die Kirche auch über die Diagonale von der Ecke Geschwister-Scholl-Straße zu Berliner Straße und damit aus dem mit öffentlichen Gebäuden besetzten Quartier südlich eindrucksvoll in Szene gesetzt wird.

10.2 Soziale Auswirkungen

Durch die Ansiedelung von weiteren Bürgern im Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes wird das soziale Gefüge von Giengen a. d. Brenz weder im Stadtgebiet noch im Umgriff zum Quartier beeinflusst. In einem bestehenden Wohngebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf in eine Wohnbaufläche gewandelt. Die Struktur der Umgebungsbebauung wird damit in den Geltungsbereich hinein erweitert.

10.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Infrastruktur von Giengen a.d. Brenz ist in dem Stadtviertel zwischen Brenz und Ulmer Straße ausreichend ausgelegt, um die verdichtete Bebauung und den daraus entstehenden Bedarf abzudecken. Infrastrukturelle Maßnahmen werden durch die Nachverdichtung nicht erforderlich.

11 Infrastruktur

11.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz von Giengen a. d. Brenz angeschlossen. Die erforderliche Trinkwasser-, aber vor allem auch die erforderliche Löschwassermenge wird aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz unter Verweis auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) bereitgestellt.

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist auf 96 Kubikmeter je Stunde, über einen Zeitraum von zwei Stunden garantiert. Dies entspricht der klassischen Baugebietsausweisung bei Gebieten mit überwiegend Wohngebäuden, auch über 3 Geschossen.

11.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Plangebiet im Trennsystem bis zur Ausleitung aus dem Grundstück. Dort wird Schmutzwasser zumindest mit den nicht sickerfähigen Anteilen der Regenentwässerung zusammengeführt. Im öffentlichen Straßenraum verlaufen allseitig Mischwassersammler.

Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dachflächen und ähnlichem wird, sofern die hydrologischen Verhältnisse dies zulassen, auf dem Grundstück versickert. Geplant ist auch eine Regenwasserrückhaltung, die für die Bewässerung der Gartenanlagen herangezogen wird. Eine Nutzung des gesammelten Regenwassers zum Betrieb der Sanitäranlagen scheidet bei einem Geschosswohnungsbau aus.

Niederschlagswasser aus Hofflächen wird, soweit es nicht direkt flächig versickert wird, über entsprechende Sedimentationsanlagen der Versickerung ebenfalls zugeführt.

11.3 Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz des zuständigen Energieversorgungsunternehmens angeschlossen.

Die Stadt Giengen a. d. Brenz begrüßt es ausdrücklich, wenn auf den entstehenden Gebäuden Anlagen zur Energiegewinnung in möglichst hohem Maße und nicht nur im gesetzlich erforderlichen Mindestmaß errichtet werden.

11.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Das Baugebiet wird an die fernmeldetechnische Versorgung angeschlossen.

11.5 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

12 Erläuterung der Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

<u>Allgemeines Wohngebiet</u>

Aus den Erläuterungen zum Zweck der Planung kann abgeleitet werden, dass im Plangebiet eine hauptsächliche Wohnnutzung angestrebt wird. Dementsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zulässigen Nutzungen wird unter Hinweis auf § 1 Abs. 8 BauNVO folgende Nutzung ausgeschlossen, weil sie in dem kleinflächigen Plangebiet und unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung zu einer gebietsuntypischen Ausprägung führen:
Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;
Durch die Vermeidung dieser Nutzung im Plangebiet soll sichergestellt sein, dass kein unnötiger Verkehr und kein unnötiger Lärm in das Quartier und seinen Umgriff gezogen wird.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl für die avisierte Nutzung ausreichend bestimmt.
Der städtebauliche Zusammenhang zu den angrenzenden Baugebieten ist mit den getroffenen Festsetzungen gewährleistet.

12.3 Vollgeschosse / Staffelgeschosse

Mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird die stadträumliche Einordnung vor dem Hintergrund der topografischen Situation erreicht.
In Teilfläche 1 (westlich gelegener Teilbereich) wird ein viertes Geschoss in Form eines Staffelgeschosses ermöglicht, um die Höhendifferenzen des Geländes im Stadtbild auszugleichen.
Als Staffelgeschoss wird eine Etage bezeichnet, die nur über einer Teilfläche des darunterliegenden Geschosses errichtet wird. Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Grundfläche dieses Geschosses eine Größe von maximal 70 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben darf. Mit dieser Definition wird erreicht, dass die oberste Etage kein Vollgeschoss darstellt.

12.4 Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen erscheint aufgrund der im Wohnungsbau üblichen Stockwerkshöhen nicht nötig. Die Satzung schreibt die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens fest. Die stadträumliche Einordnung ist damit gegeben.
Die Fußbodenhöhe ist so festgesetzt, dass die fußläufige Erschließung der einzelnen Zugänge unter Berücksichtigung der Topografie möglich ist. Gleichzeitig kann die Tiefgarage ohne Rampenbauwerke erreicht werden. Entsprechend dem Textteil sind leichte Abweichungen zu den vorgegebenen Höhen zulässig, die durch bauliche Anforderungen möglicherweise erforderlich werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Weit gefasste Baugrenzen erlauben es, das Grundstück entsprechend den notwendigen Abläufen, der Topografie und der Entwicklung des Innenbereiches optimal zu beplanen. Auch wenn die nun entstehenden Bauwerke durch die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bekannt sind, ist es wichtig, genau so viel Spielraum herzustellen, dass im Zuge der Weiterentwicklung der Planung z. B. auf statische oder dämmtechnische Änderungen eingegangen werden kann.

12.5 Flächen für Nebenanlagen

§ 14 BauNVO regelt untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Hierzu zählen auch Anlagen zur Kleintierhaltung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schließt ihre Errichtung aus. Der Ausschluss dient einer harmonischen Nachbarschaft, die durch derartige Anlagen auf engem Raum in diesem Quartier zu Problemen führen könnten.
Sonstige Nebenanlagen, wie zum Beispiel Kinderspielplätze oder auch Schuppen, dürfen nur innerhalb des Baufensters errichtet werden. Die Stadt Giengen a. d. Brenz legt Wert darauf, dass sich die Bebauung in den Stadtraum harmonisch einfügt. Sauber gegliederte Grünflächen im Anschluss an den öffentlichen Raum sind dafür wichtig.

12.6 Versorgungsflächen

Zu den Versorgungsanlagen zählen alle notwendigen technischen Bauwerke zur Versorgung des Gebiets mit den notwendigen Medien wie Gas, Wasser und Strom. Auch Bauwerke, die der Entsorgung z. B. von Schmutzwasser dienen, sind inkludiert. Derartige Anlagen sind im gesamten

Geltungsbereich ohne Einschränkung zulässig. Unnötig hohe Erschließungskosten durch die Festlegung ungeeigneter Standorte werden so vermieden. Allerdings ist darauf zu achten, dass für sämtliche Anlagen außerhalb der Baufenster eine Baugenehmigung erforderlich ist. Dem Rat der Stadt Giengen a. d. Brenz ist es wichtig, dass das Erscheinungsbild des Areals ruhig und arrondiert ist.

12.7 Stellplätze und Garagen

Aufgrund der vorhandenen Topografie kann das Grundstück nur über die Nord-Ost-Ecke verkehrstechnisch vernünftig erschlossen werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist daher fast vollumfänglich in einer Tiefgarage unter der Wohnbebauung nachzuweisen. Durch die umfassende und nicht einengende Lage des Baufensters kann diese großflächig errichtet werden. Es gibt nur ganz wenige Teilbereiche, in denen die Anlage von Stellplätzen auch außerhalb des Baufensters sinnvoll erscheint und aus planerischer Sicht unbedenklich ist. Hierzu zählt der Bereich der Zufahrt ins Plangebiet. Die Flächen dort sind für die Anlage von Stellplätzen gut geeignet. In der Abwägung ökologischer und eingrünender Funktionen mit dem Bedarf auch an Gästestellplätzen erscheint ein funktionierendes Parkierungskonzept vorrangig.

12.8 Artenschutz

Es wurde bereits darauf eingegangen, dass die Planung in größtmöglichem Maß Rücksicht auf die Fauna im Plangebiet nimmt. Die im Textteil festgesetzten Paragrafen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Baufeldberäumung stellen konkrete Ansätze zur Umsetzung dieses Anspruchs dar. Ergänzend werden die im Bericht des Büros Schuler beschriebenen Maßnahmen, wie z. B. die Umsetzung vorhandener Nistkästen für Singvögel oder die Anbringung von Fassadenkästen als Fledermausquartiere, umgesetzt.

12.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Unter dem gleichen Leitgedanken schreibt die Satzung eine ganze Reihe von Einzelmaßnahmen für einen sorgsamen Umgang mit Grund und Boden, aber auch für die Entwicklung neuer, ökologischer Strukturen im Plangebiet fest.

Durch die geforderte Dachbegrünung wird Regenwasser zurückgehalten. Bei einer Substratstärke von 8 Zentimetern können sich Sukkulenten, Gräser und Kräuter entwickeln. Gleichzeitig wird ein gedrosselter Eintrag von Regenwasser in die Versickerung oder in den städtischen Sammler erreicht. Durch den Ausschluss unbeschichteter Metall-Abdeckungen wird sichergestellt, dass auch keine Ausschwemmungen der metallischen Deckungen über das Regenwasser in das Grundwasser gelangen.

Auf der Tiefgaragendecke wird ein Gründachaufbau von 60 Zentimetern gefordert. Bei dieser Schichtstärke können sich Stauden und Sträucher gut entwickeln. Der Boden hat in der Regel genügend Restfeuchtigkeit, um ein dauerhaft funktionierendes Grün im Innenbereich der Anlage zu ermöglichen. Für Einzelbäume auf der Tiefgaragendecke sind Tröge herzustellen. Selbst Stadtbäume mit geringem Wurzelraum benötigen mindestens eine Wurzelraumtiefe von einem Meter. Eine entsprechende Festsetzung wurde getroffen.

12.10 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan macht ausschließlich Vorgaben für den Dachbereich. Es erscheint wichtig, über die Dachform die Gesamthöhe der Gebäude zu fixieren. Sämtliche weiteren Vorgaben, die Gestaltung betreffend, können entfallen, da über die Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan eine Festlegung der zukünftigen Darstellung der Gebäude bereits getroffen wurde.
Die grünordnerischen Maßnahmen der Satzung im Bereich der Dächer müssen durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gesichert werden.
Damit keine ungeordneten und in den Straßenraum hineinwirkenden technischen Anlagen auf dem Dach entstehen, wird deren zulässige Höhe und der Mindestabstand zum Hausgrund festgelegt.

12.11 Entwässerung

Schmutzwasser ist grundsätzlich dem kommunalen Sammler zuzuleiten.
Ein nachhaltiger Umgang mit Regenwasser kann immer dann erreicht werden, wenn das Wasser direkt auf dem Grundstück wieder dem Boden zugeführt werden kann. Da die hydrologischen Ver-

hältnisse auf dem Grundstück noch nicht bekannt sind, legt der Textteil fest, dass bei unzureichenden Möglichkeiten der Versickerung eine Zuführung des Wassers in den kommunalen Mischwassersammler erfolgen kann. Damit dieser bei Starkregen nicht überlastet wird, legt die Satzung fest, dass die Abgabe an das städtische Entsorgungsnetz nur gedrosselt über entsprechende Drosselbauwerke durchgeführt werden darf.
Ebenfalls unter dem Leitgedanken der direkten Zuführung des Regenwassers in den Boden fordert der Bebauungsplan, dass befestigte Flächen, sofern die Nutzung es zulässt, nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau hergestellt werden dürfen.

12.12 Geländemodellierung

Auf die topografischen Verhältnisse auf dem Grundstück wurde bereits eingegangen. Die entstehenden Gefälle, besonders zur Geschwister-Scholl-Straße, aber auch im Süd-West-Eck zur Berliner Straße können nur in eine auch bei Starkregen ungefährliche Neigung gebracht werden, wenn durch Stützbauwerke Geländesprünge hergestellt werden. Der Bebauungsplan lässt diese Bauwerke zu, fordert aber, dass sie in einer ansprechenden Optik ausgeführt werden.

13 Weitergeltung von Festsetzungen

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neues Wohnquartier Heilbronner Straße“ ein vollumfängliches Regularium für die entstehende Bebauung darstellt, wurde entschieden, für diesen Bereich die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen. Außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neues Wohnquartier Heilbronner Straße“ gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlich der Heidenheimer Straße“ weiterhin. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Planteil (Teil B) dargestellt und in der Begründung oben stehend beschrieben.