

Stadt Heidenheim an der Brenz  
Ergebnisbericht über die  
vorbereitenden Untersuchungen  
Soziale Stadt „Oststadt“



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Wünsche werden Wirklichkeit.

# **Stadt Heidenheim an der Brenz**

**Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen**

## **Soziale Stadt „Oststadt“**

**Auftraggeber:**

**Stadt Heidenheim an der Brenz**  
Grabenstraße 15  
89522 Heidenheim an der Brenz

**Auftragnehmer:**

**Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH**  
Hohenzollernstraße 12 - 14  
71638 Ludwigsburg  
☎ 07141 149-0

**Bearbeitung:**

Projektleiterin  
Anna Tvardovskaya  
(Dipl.-Wirtsch.-Ing.)

Projektleiterin  
Simone Jung  
(Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung)

**Bearbeitungszeitraum**

September 2015 bis Mai 2016

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	„Soziale Stadt“-Gebiete in Heidenheim	2
1.3	Untersuchungsverfahren und -ablauf	3
<b>2.</b>	<b>DIE STADT HEIDENHEIM AN DER BRENZ UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>	<b>5</b>
2.1	Lage im Raum	5
2.2	Übergeordnete Planungen	7
2.2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	7
2.2.2	Flächennutzungsplan	7
2.2.3	Bebauungsplanung	8
2.2.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	9
2.2.5	Integriertes Klimaschutzkonzept	10
2.3	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	10
<b>3.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>13</b>
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	13
3.2	Bevölkerung	16
3.3	Energetische Potenziale	17
3.4	Bausubstanz	17
3.4.1	Zustand der Gebäude	17
3.4.2	Denkmalschutz	22
3.5	Nutzung	26
3.5.1	Infrastrukturelle Nutzung	26
3.5.2	Nutzungsstruktur der Grundstücke	27
3.5.3	Nutzung der Gebäude	28
3.6	Soziale Infrastruktur	31
3.6.1	Jugendarbeit	31
3.6.2	Schulen	31
3.6.3	Kinderbetreuungseinrichtungen	32
<b>4.</b>	<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b>	<b>33</b>
4.1	Bürgerinformationsabend	33
4.2	Stadtteilspaziergänge	35
4.3	Befragung der Eigentümer	38
4.3.1	Allgemeines, Auswertungsquote	38
4.3.2	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	39

4.3.3	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	41
4.3.4	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	42
4.3.5	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	42
<b>5.</b>	<b>ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>45</b>
<b>6.</b>	<b>BESTANDSANALYSE</b>	<b>53</b>
6.1	Städtebauliche Mängel und Konflikte	53
6.1.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	53
6.1.2	Defizite an Gebäuden	56
6.1.3	Gebäudeleerstand	57
6.1.4	Mögliche Konflikte mit Nutzungen	58
6.1.5	Defizite im öffentlichen Raum	58
6.2	Verkehr	61
6.2.1	Hauptverkehrs- und Nebenstraßen	61
6.2.2	Ruhender Verkehr	62
6.2.3	Fußläufige Erschließung	62
6.2.4	Öffentlicher Personennahverkehr	63
6.3	Soziale und kulturelle Infrastruktur	63
<b>7.</b>	<b>GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>	<b>66</b>
7.1	Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten	66
<b>8.</b>	<b>MAßNAHMENPROGRAMM</b>	<b>69</b>
8.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	69
8.1.1	Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken	69
8.1.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben	69
8.1.3	Freilegung von Grundstücksflächen	69
8.1.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	69
8.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	70
8.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	70
8.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten	70
8.2.3	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	70
8.3	Integriertes Handlungskonzept (Maßnahmenkatalog)	70
8.3.1	Entstehung	70
8.3.2	Realisierungsgrad	71
8.3.3	Stufenweise Realisierung – laufende Fortschreibung	71
8.3.4	Finanzierung	71
<b>9.</b>	<b>EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>73</b>
9.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	73
9.2	Durchführungsfrist	76
9.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	76

<b>10.</b>	<b>SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH</b>	<b>83</b>
10.1	Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf	85
<b>11.</b>	<b>VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT</b>	<b>86</b>
	<b>ANLAGEN</b>	<b>89</b>

## **VERZEICHNIS – TABELLEN**

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen.....	3
Tabelle 2: Qualifizierte Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet.....	8
Tabelle 3: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse.....	14
Tabelle 4: Altersstruktur der Bewohner.....	16
Tabelle 5: Zustand der Gebäude.....	19
Tabelle 6: Gebäudenutzung.....	28
Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes.....	39
Tabelle 8: Störfaktoren im Gebiet.....	40
Tabelle 9: Durchschnittliches Gebäudealter.....	41
Tabelle 10: Mitwirkungsbereitschaft.....	43
Tabelle 11: Geplante Maßnahmen.....	44

## **VERZEICHNIS – PLÄNE**

Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	12
Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.....	15
Plan 3: Straßen-, Gebäudezustand und Denkmalschutz.....	21
Plan 4: Gebäudenutzung.....	30
Plan 5: Mängel / Konflikte.....	65
Plan 6: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	68
Plan 7: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	75

## **VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Lage im Raum.....	6
Abbildung 2: Übersicht qualifizierte Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet.....	9
Abbildung 3: Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	11
Abbildung 4: Hermann-Poppe-Straße.....	18
Abbildung 5: Seestraße.....	18
Abbildung 6: Seestraße.....	18
Abbildung 7: Kapellenstraße.....	18
Abbildung 8: Friedenstraße 10.....	23
Abbildung 9: Schmitzenbergstraße 11 – 33.....	24
Abbildung 10: Robert-Koch-Straße 9 – 17.....	25
Abbildung 11: Robert-Koch-Straße 30.....	26
Abbildung 12: Neuapostolische Kirche.....	27
Abbildung 13: Städtisches Kinderhaus Kapellenstraße „Außenstelle Buhlstraße“.....	27
Abbildung 14: Zinzendorfgemeindehaus.....	27
Abbildung 15: Ostschule.....	27
Abbildung 16: Firmengebäude ERHARD bzw. Talis.....	28
Abbildung 17: Fabrikgebäude Stowe Woodward.....	28
Abbildung 18: Einladungsflyer zum Bürgerinformationsabend am 23.11.2015.....	33
Abbildung 19: Bürgerinformationsabend in der Sporthalle der Ostschule.....	34
Abbildung 20: Plenum und Diskussion am Bürgerinformationsabend.....	34
Abbildung 21: Flyer und Routen der Stadtteilspaziergänge.....	35
Abbildung 22: 1. Stadtteilspaziergang am 16.01.2016.....	36
Abbildung 23: Oberbürgermeister Bernhard Ilg mit Bürgerinnen und Bürgern beim 1. Stadtteilspaziergang am 16.01.2016.....	36
Abbildung 24: 2. Stadtteilspaziergang am 12.03.2016.....	36
Abbildung 25: Funktionale Gliederung des Untersuchungsgebietes.....	53
Abbildung 26: Alter Gebäudebestand.....	54
Abbildung 27: Nutzung der Innenhöfe im zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets.....	55

Abbildung 28: Stowe Woodward-Firmengelände .....	55
Abbildung 29: Ehem. Schlachthof .....	55
Abbildung 30: Firmengelände Fleiga Ostwürttemberg eG (ehem. Schlachthof) .....	55
Abbildung 31: Firmengelände Firma ERHARD bzw. Talis .....	56
Abbildung 32: Front des Firmengeländes ERHARD bzw. Talis zur Seestraße.....	56
Abbildung 33: Modernisierungsbedürftiger Gebäudebestand in der Hermann-Poppe-Straße.....	57
Abbildung 34: Modernisierungsbedürftiges Gebäude in der Leintalstraße .....	57
Abbildung 35: Leerstand in der Seestraße .....	58
Abbildung 36: Leerstand ehem. Milchlädle .....	58
Abbildung 37: Ostplatz .....	59
Abbildung 38: Spielplatz auf dem Ostplatz.....	59
Abbildung 39: Garagenfront in der Seestraße.....	59
Abbildung 40: Straße zwischen dem Ostplatz und der Ostschule .....	59
Abbildung 41: Graffitibesprühungen in der Humboldtstraße .....	60
Abbildung 42: Graffitibesprühungen in der Seestraße .....	60
Abbildung 43: Freiflächen zwischen Gagfah-Gebäuden .....	60
Abbildung 44: Öffentliche Freiflächen an der Römerstraße .....	60
Abbildung 45: Schlechter Straßenzustand in der Hans-Sachs-Straße .....	61
Abbildung 46: Schlechter Straßenzustand in der Meeboldstraße .....	61
Abbildung 47: Parksituation in der Robert-Koch-Straße .....	62
Abbildung 48: Ruhender Verkehr in der Hermann-Poppe-Straße.....	62
Abbildung 49: Hohe Bordsteine um den Ostplatz .....	63
Abbildung 50: Straßenzustand und Parksituation in der Lessingstraße.....	63

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Stadt Heidenheim an der Brenz stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren, indem sie bereits in zahlreichen Stadtquartieren Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung durchführt, so auch im Rahmen des „Soziale Stadt“-Programms.

Mit der Ergänzung der Städtebauförderung um das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ im Jahre 1999 und mit der expliziten Aufnahme von städtebaulichen Maßnahmen der Sozialen Stadt in das Baugesetzbuch (BauGB) 2004 hat die Bundesregierung eine finanzielle und rechtliche Grundlage dafür geschaffen, die von der Ministerkonferenz der ARGEBAU am 29. November 1996 in Potsdam beschlossene Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ umzusetzen.

Dieses Programm hat zum Ziel, der sozialräumlichen Polarisierung in den Städten und Gemeinden entgegenzuwirken und eine nachhaltige Aufwärtsentwicklung in "Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf" einzuleiten und zu sichern. Es handelt sich hierbei um Stadtteile und Quartiere, in denen sich soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Probleme verschärfen, die aufgrund ihrer Komplexität mit den herkömmlichen Instrumenten und Verfahren nicht zu lösen sind. Durch Koordination und Bündelung verschiedener öffentlicher und privater Finanzmittel soll dabei der Wirkungsgrad der öffentlichen Maßnahmen deutlich erhöht werden, um mit Hilfe eines integrierten Handlungskonzeptes Quartiersentwicklungsprozesse in Gang zu setzen, welche die sozialen Problemgebiete zu selbstständig lebensfähigen Stadtteilen mit positiver Zukunftsperspektive machen sollen.

Auch im Gebiet "Oststadt" in Heidenheim treten seit längerer Zeit deutliche Merkmale einer sozialräumlichen Segregation in unterschiedlicher Ausprägung, aber dennoch weit über dem Durchschnitt der Gesamtstadt zutage, wie z. B.

- hohe Anteile von Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund,
- städtebauliche und ökologische Defizite,
- bauliche Mängel,
- öffentlicher und privater Freiflächenmangel,
- Leerstände.

Ziel des Projektes ist es, die Bedingungen in diesem Stadtteil grundlegend und nachhaltig zu verbessern. Dabei sind neben sozialen und integrativen Maßnahmen auch städtebauliche Maßnahmen und Untersuchungen wie Modernisierungsbedarf, Abbrüche alter Bausubstanz, etc. in Betracht zu ziehen.



Es soll sich hierbei um ein integratives Konzept handeln, bei dem die verschiedenen Geschäftsbereiche der Verwaltung (z. B. Liegenschaften, Bau, Familie, Bildung, etc.) ebenso einbezogen werden, wie die betroffene Bevölkerung und die vorhandenen sozialen Dienste.

Die Stadt ist sich der hohen Bedeutung sowie der Dringlichkeit einer nachhaltigen Entwicklung des Bereichs "Oststadt" und der Notwendigkeit einer kontinuierlichen und zügigen Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes bewusst und hat daher für dieses Quartier die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung beantragt.

Im Programmjahr 2015 wurde die Stadt Heidenheim an der Brenz mit der Maßnahme „Oststadt“ in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Zur rechtssicheren Vorbereitung des Verfahrens hat die Stadt Heidenheim an der Brenz die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Oststadt“ durchzuführen.

Nachstehend wird dokumentiert, dass die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes durch Satzung nach dem BauGB zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite vorliegen.

## 1.2 „Soziale Stadt“-Gebiete in Heidenheim

Die Stadt Heidenheim setzt bereits seit einigen Jahren Sanierungsmaßnahmen im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ um. Das Gebiet „Voithsiedlung“, in dem die Sanierungsmaßnahme im „Soziale Stadt“-Programm von 2004 bis 2013 durchgeführt wurde, ist inzwischen erfolgreich abgeschlossen und abgerechnet.

Das Sanierungsgebiet „Wilhelmstraße / Kastorstraße“ wurde 2006 in das „Soziale Stadt“-Programm aufgenommen.

In beiden Gebieten wurden in den vergangenen Jahren viele Erfolge im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen verzeichnet. Neben investiven Umgestaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen der öffentlichen Hand, wurden zahlreiche private Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dies hat in beiden Gebieten eine deutlich sichtbare Aufwertung im Bestand nach sich gezogen. Neben investiven Maßnahmen standen bzw. stehen nicht-investive Maßnahmen zur Verbesserung der Sozialstruktur in den Sanierungsgebieten im Fokus der integrierten Entwicklungskonzepte.

Im Rahmen des Förderprogramms „Modellvorhaben“ wurden in beiden „Soziale Stadt“-Gebieten insgesamt elf sozial-integrative Projekte initiiert und durchgeführt. Im Jahr 2009 konnte zusätzlich für beide Gebiete eine Aufnahme in das Förderprogramm „STÄRKEN vor Ort“ erreicht werden. Während des Durchführungszeitraums von 2009 bis 2011 wurden zahlreiche sogenannte Mikroprojekte angestoßen, die insbesondere die Stärkung der Beschäftigungsbefähigung benachteiligter Jugendlicher und Frauen zum Ziel hatten.

### 1.3 Untersuchungsverfahren und -ablauf

Gemäß den Zielsetzungen des Programms „Soziale Stadt“ sind die städtebaulichen, baulichen, sozialen, ökonomischen und kulturellen Gegebenheiten im geplanten Sanierungsgebiet zu untersuchen und entsprechende Handlungsfelder aufzuzeigen. Zur Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzepts ist die inhaltliche Zusammenarbeit aller Beteiligten, sowohl innerhalb der Stadtverwaltung, als auch im Untersuchungsgebiet, zu organisieren.

Mitarbeiter der WHS haben eine umfassende Bestandsaufnahme im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt; die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteile der Gebäudehülle nach Augenschein. Aufgrund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Stadtverwaltung erfasst.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im laufenden Verfahren auch die vom BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Dabei wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards befragt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden um Abgabe einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gebeten.

Somit erfüllen die Verfahrensschritte die Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) zu den vorbereitenden Untersuchungen.

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen

Datum / Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
April 2015	Aufnahme des Gebiets „Oststadt“ in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“
23.07.2015	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB
31.07.2015	Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
Oktober 2015	Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet
November 2015	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
23.11.2015	Bürgerinformationsabend

Januar / Februar 2016	Befragung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und Betriebe)
20.02.2016	1. Stadtteilspaziergang: Nördlicher Teil des Gebiets
12.03.2016	2. Stadtteilspaziergang: Südlicher Teil des Gebiets
Februar – April 2016	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte / Bearbeitung des Ergebnisberichts
30.06.2016	Geplanter Satzungsbeschluss des Gemeinderats

## **2. Die Stadt Heidenheim an der Brenz und das Untersuchungsgebiet**

### **2.1 Lage im Raum**

Die Stadt Heidenheim an der Brenz liegt im Osten Baden-Württembergs, ca. 72 km östlich von Stuttgart und ca. 34 km nördlich von Ulm.

Heidenheim ist die größte Kreisstadt des Landkreises Heidenheim mit 47.924 Einwohnern (Quelle: Statistisches Landesamt, Stand 30.09.2015). Als eines der vier Mittelzentren in der Region Ostwürttemberg deckt die Stadt Heidenheim an der Brenz einen Einzugsbereich von über 160.000 Menschen ab. Über die Grenze des Landkreises hinaus gibt es enge Verflechtungen vor allem in Richtung Aalen, Ulm und Göppingen, aber auch in den angrenzenden bayerischen Raum.

Heidenheim ist Sitz der Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg. Mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg verfügt die Stadt zudem über eine wichtige Hochschuleinrichtung. Zur Stadt Heidenheim an der Brenz mit ihrer Gesamtfläche von 10.709,8 ha gehören die Stadtteile Schnaitheim und Mergelstetten sowie die Teilorte Oggenhausen und Großkuchen mit Kleinkuchen.

Wichtigste Verkehrsader für den Straßenverkehr ist die A 7 (Flensburg, Hamburg, Hannover, Würzburg, Ulm, Füssen). Die Zufahrt ist über die zwei Anschlussstellen 116 Heidenheim und 117 Giengen-Herbrechtingen möglich. 30 km südlich von Heidenheim kreuzen sich bei Elchingen die A 7 und die A 8 (Stuttgart – München). Außerdem führen zwei Bundesstraßen durch Heidenheim, die B 19 (Würzburg, Aalen, Ulm) und die B 466 (Stuttgart, Göppingen, Nördlingen, Nürnberg).

Auf der Schiene verbindet die Brenzbahn Heidenheim im Stundentakt (im Berufsverkehr häufiger) mit der ICE-Station Ulm und der IC-Station Aalen.

Das Untersuchungsgebiet „Oststadt“ liegt im Osten der Kernstadt Heidenheim.

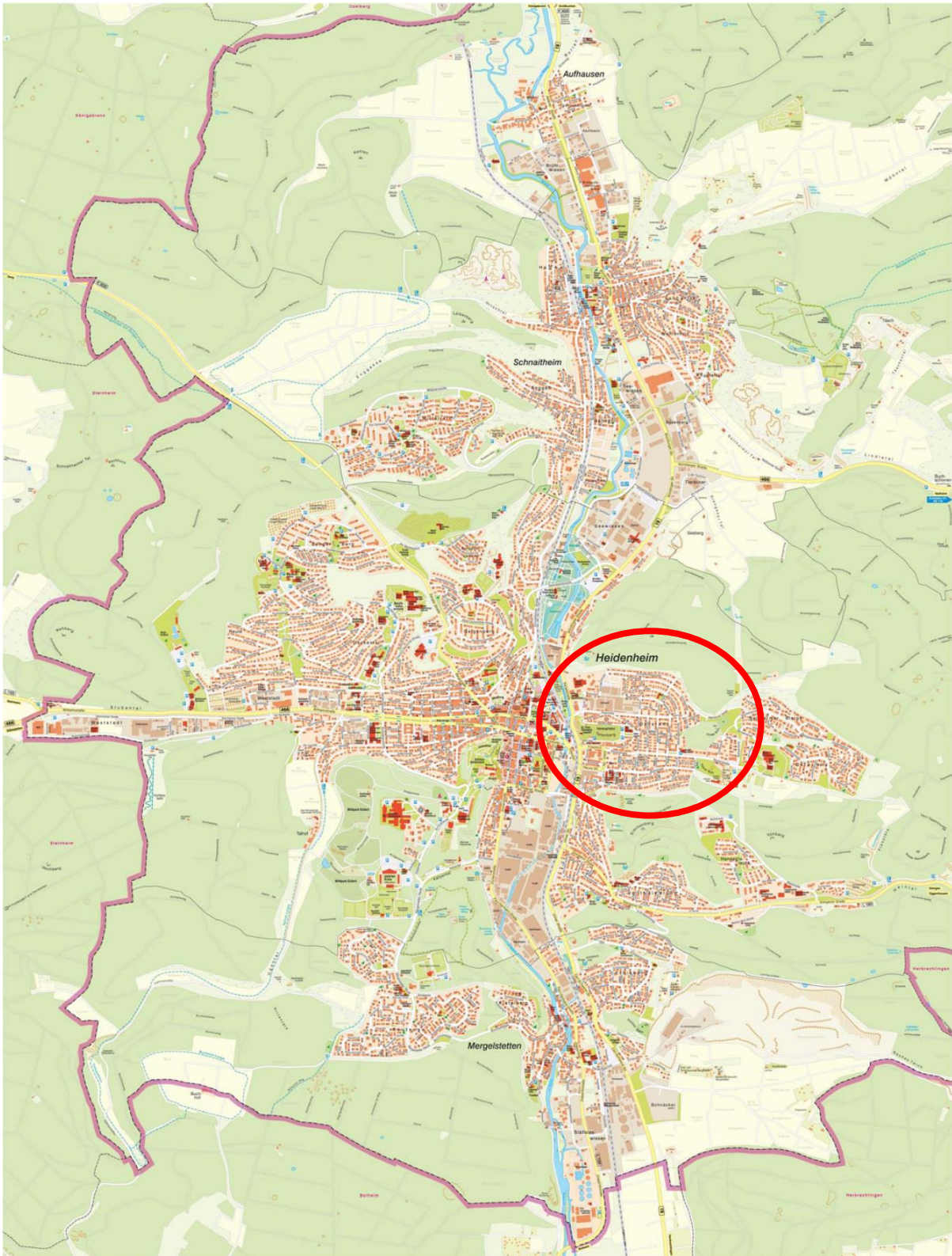


Abbildung 1: Lage im Raum  
(Quelle: Stadt Heidenheim an der Brenz)

## 2.2 Übergeordnete Planungen

### 2.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Stadt Heidenheim an der Brenz liegt nach dem Regionalplan Ostwürttemberg 2010 in einem verstärkt zu entwickelnden Siedlungsbereich. Im Landesentwicklungsplan 2002 ist Heidenheim als Mittelzentrum an der Entwicklungsachse Crailsheim – Ellwangen – Aalen – Heidenheim – Giengen – Ulm / Neu-Ulm ausgewiesen.

Der Regionalplan führt hierzu aus: „Die Mittelzentren haben außerdem die Aufgabe, neben der Grundversorgung für ihren Nahbereich und den gehobenen und spezialisierten Bedarf an Gütern und Dienstleistungen für ihren Mittelbereich auch alle Teile der Region, in funktioneller Abstimmung miteinander, ausgewogen mit Gütern und Dienstleistungen des hochspezialisierten Bedarfs (oberzentrale Einrichtungen) zu versorgen.“ „Die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandinfrastrukturen – Schienen, Straßen und Trassen der Energieversorgung – sowie auf Siedlungsbereiche der zentralen Orte mit ihren guten sozialen und kulturellen Versorgungseinrichtungen auszurichten.“

Als Grundsatz der Raumordnung nennt der Regionalplan: „Durch städtebauliche Neuordnungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der alten Ortslagen und durch die Modernisierung von Wohnungen in erhaltenswerter Bausubstanz ist die Nachfrage nach Neuausweisungen von Wohn- und gewerblichem Bauland einzuschränken.“

### 2.2.2 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet „Oststadt“ ist im Flächennutzungsplan für Heidenheim und Nattheim vom 25.11.1994 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP 2029) wird demnächst abgeschlossen.

### 2.2.3 Bebauungsplanung

Im Untersuchungsgebiet gilt eine Reihe rechtskräftiger Bebauungspläne, der jüngste davon wurde 2009 beschlossen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bebauungspläne:

Tabelle 2: Qualifizierte Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

Titel	Datum der Rechtsverbindlichkeit
H260	17.10.1963
H275	13.05.1965
H294	21.11.1967
H301	09.09.1968
H325	12.11.1974
H335	10.05.1979
H340	09.03.1983
H346	21.03.1984
H391	16.10.2009

(Quelle: Stadt Heidenheim an der Brenz, GB Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt, 2016)

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind in der Abbildung 2 „Übersicht qualifizierte Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet“ graphisch dargestellt.

Für den übrigen Bereich gelten die Vorschriften des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

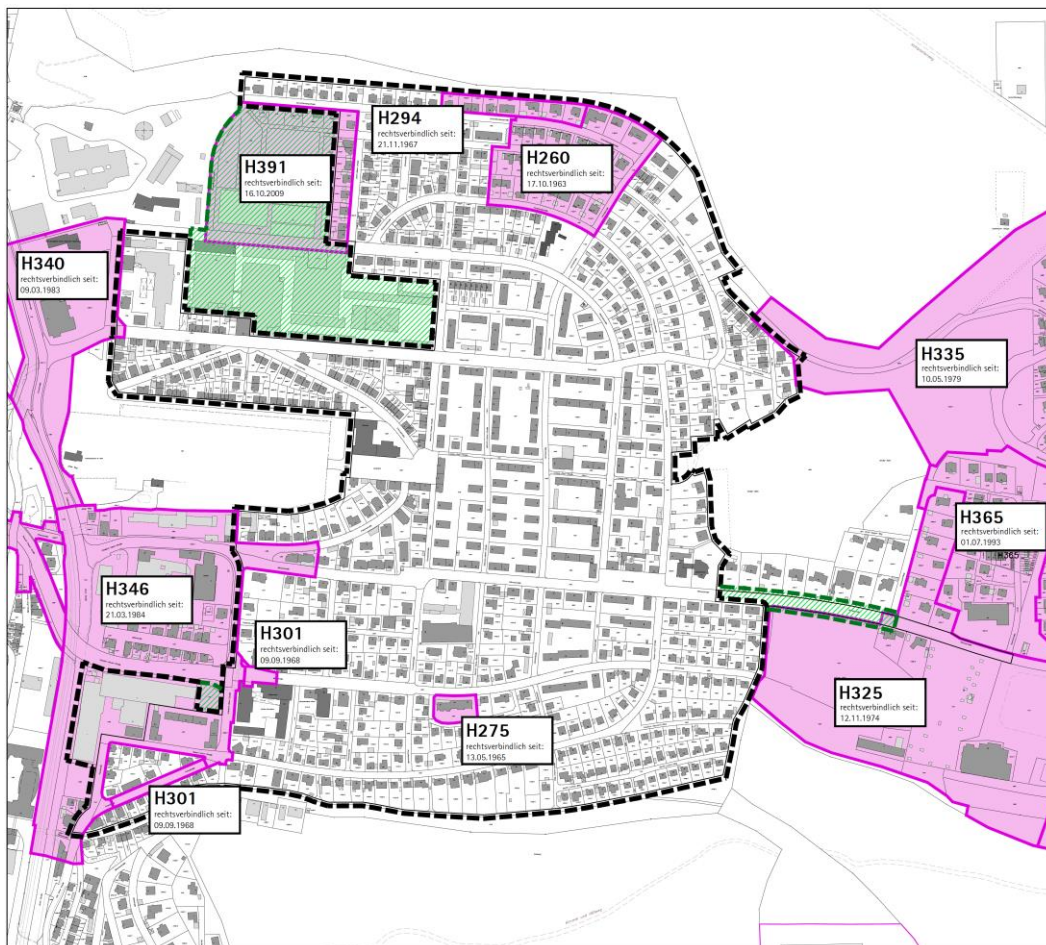


Abbildung 2: Übersicht qualifizierte Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet  
(Quelle: Stadt Heidenheim an der Brenz, 2016, ohne Maßstab)

#### 2.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Bereits seit Jahrzehnten führt die Stadt Heidenheim Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung durch. Hierbei werden übergeordnete Zielvorstellungen beachtet und quartiersbezogene Entwicklungskonzepte sowie Entwicklungsziele erarbeitet. Daraus wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK<sup>1</sup>) entwickelt. Das Konzept wurde am 14.05.2013 vom Gemeinderat der Stadt Heidenheim beschlossen. Es wird jährlich fortgeschrieben und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt, zuletzt am 15.09.2015.

Gegenwärtig bestehen in Heidenheim die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete „Südliche Hauptstraße / Schlossberg“, „Wilhelmstraße / Kastorstraße“ sowie „Plouquet-Areal“. Die laufenden und die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind in Anlage 1 dargestellt. Vorbereitende Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Schnaitheim-Hagen“ wurden vor Kurzem abgeschlossen.

<sup>1</sup> Vergleiche das Integrierte Stadtentwicklungskonzept – Zusammenfassung der Ziele und Maßnahmen, 2013, 2014 und 2015



### 2.2.5 Integriertes Klimaschutzkonzept

Der Landkreis Heidenheim sowie seine vier Städte und sieben Gemeinden erarbeiten derzeit ein gemeinsames Integriertes Klimaschutzkonzept (IKK). Das Klimaschutzkonzept soll im Landkreis Heidenheim als Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für zukünftige Klimaschutzanstrengungen dienen. Im Rahmen der Bearbeitung soll in enger Abstimmung mit den Kommunen im Landkreis ein Maßnahmenbündel erarbeitet werden, das in den verschiedenen Bereichen energetische Einsparmöglichkeiten aufzeigt und Handlungsfelder definiert. Am 15.10.2013 hat der Technische Ausschuss der Stadt Heidenheim die Mitwirkung beschlossen.

## 2.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates der Stadt Heidenheim an der Brenz am 23.07.2015. Dieser Beschluss wurde am 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte anhand vorhandener Vor-Ort-Kenntnisse, vor allem jedoch in enger Abstimmung mit den Zuständigen der Stadtverwaltung, insbesondere dem Fachbereich Stadtentwicklung, Umwelt und Vermessung sowie dem Geschäftsbereich Liegenschaften.

Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde auch Untersuchungsbedarf für angrenzende Flächen festgestellt und zwar für den Lehrerparkplatz des Schiller-Gymnasiums, die Kapellenstraße, das Firmengelände der Firma Talis inkl. der Freifläche nördlich des Firmengeländes sowie für den Bereich der Römerstraße zwischen dem evangelischen Pfarramt und dem Eichendorffweg. Für diese Bereiche sollte geprüft werden, ob sie auch in das Sanierungsgebiet einbezogen werden.

Das Untersuchungsgebiet wird durch den Flusslauf der Brenz, die Bahnlinie sowie durch den Verlauf der Bundesstraße 19 räumlich von der Innenstadt abgetrennt. Die Oststadt ist zudem zwischen dem Schmittenberg im Norden und dem Siechenberg im Süden eingebettet. Aufgrund dieser besonderen Lage erscheint die Oststadt trotz der räumlichen Nähe zum Zentrum vom übrigen Stadtgebiet losgelöst.

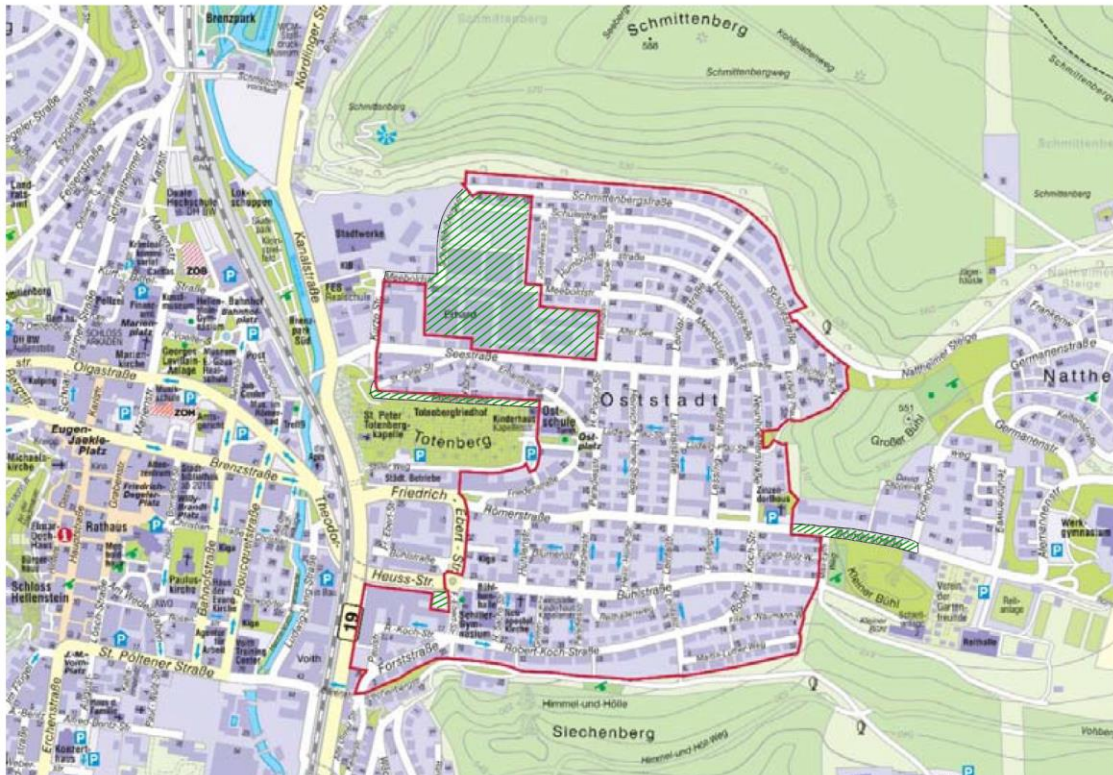


Abbildung 3: Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets  
(Quelle: Stadt Heidenheim an der Brenz, 2015, ohne Maßstab)

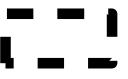
Die Lage und die genaue Abgrenzung sind im nachfolgenden Abgrenzungsplan (Plan 1) dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Die Größe des Untersuchungsgebietes, einschließlich der zu prüfenden Erweiterungsflächen, beläuft sich auf rund 61,8 ha.


Im Zuge der Bestandsaufnahme und ihrer Auswertung ist es Ziel der Untersuchung, Schwerpunktbereiche für die künftige städtebauliche Entwicklung sowie für Einzelvorhaben im Untersuchungsgebiet zu definieren.

## Stadt Heidenheim

### "Oststadt"

Plan 1:  
Abgrenzung des  
Untersuchungsgebiets

 Abgrenzung  
Untersuchungsgebiet  
gemäß GR-Beschluss  
vom 23.07.2015

 erweitertes Unter-  
suchungsgebiet



### **3. Bestandsaufnahme**

Die Bestandsaufnahme erfolgt unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen.

Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Untersuchungsgebiet die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehenden Unterlagen und prüfbar Sachverhalte erfasst. Eine weitere, vertiefende Überprüfung erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange.

#### **3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erhebungen vorliegenden Daten des Liegenschaftskatasters.

Neben den öffentlichen Flächen (Straßen- und Grünflächen) befinden sich im Eigentum der Stadt Heidenheim an der Brenz lediglich vier Grundstücke mit insgesamt rund 3.045,65 m<sup>2</sup>. Zu den städtischen Gebäuden zählen z. B. die den ehemaligen Schlachthof umgebenden Gebäude. Die Stadt hält dabei, bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke (ohne Verkehrsflächen, Gemeinbedarf, usw.), rd. 0,5 % der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet. Ergänzend dazu sind die öffentlichen Einrichtungen wie die Ostschule, das Schillergymnasium sowie das Kinderhaus in der Bühlnstraße zu erwähnen, die ebenfalls im Eigentum der Stadt sind (1,4 % der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet).

Der Anteil der städtischen Verkehrsflächen beträgt ca. 18,5 % bezogen auf das Gesamtgebiet.

Tabelle 3: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Grundstücke / Eigentümer	Anzahl	Anzahl	Fläche	Fläche
	absolut	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Verkehrsflächen (im Eigentum der Stadt)	82	10,0	114.661,09	18,5
Öffentliche Aufgabenträger (städt. Schulen, Kindergärten, etc.)	3	0,4	8.961,50	1,4
Im Eigentum der Kirche	3	0,4	7.306,15	1,2
Im Privateigentum	579	70,5	259.475,13	42,0
Eigentümergeinschaften	65	8,0	46.816,53	7,6
Gewerblich genutzte Grundstücke im Privateigentum	5	0,6	77.005,49	12,5
Im Eigentum der Stadt	4	0,5	3.045,65	0,5
Im Eigentum der GBH Acquisition GmbH	79	9,6	101.053,08	16,3
<b>Gesamt</b>	<b>820</b>	<b>100,00</b>	<b>618.324,62</b>	<b>100,00</b>

(Quelle: WHS-Erhebungen, 2016)

79 Grundstücke befinden sich im Eigentum der GBH Acquisition GmbH, die dem Wohnungskonzern Vonovia angehört, der wiederum aus dem Zusammenschluss der GAGFAH und der Deutschen Annington hervorging. Die Grundstücke der GBH Acquisition GmbH machen flächenmäßig 16,3 % des Untersuchungsgebiets aus. Die rund 740 Wohneinheiten erhöhen des Weiteren den Mieteranteil im Untersuchungsgebiet erheblich.

Auffallend hoch ist der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (**649** Grundstücke = **79 %** der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet).

Neben den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln i. S. von § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.

Ein Großteil der Gebäude im Eigentum der Eigentümergeinschaften ist in baulicher und energetischer Hinsicht in die Jahre gekommen. Sie weisen daher ein hohes Potenzial für bauliche Aufwertung und energetische Optimierung auf. Doch existieren vielfältige Hindernisse, die eine Sanierung im Vergleich mit Wohnungsunternehmen und Einfamilienhausbesitzern erschweren. Dies stellt eine besondere Herausforderung bei der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme dar.

Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.

# Stadt Heidenheim

## "Oststadt"

### Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse



-  Abgrenzung  
Untersuchungsgebiet
-  Erweitertes Unter-  
suchungsgebiet
-  Privat
-  Privat / Gewerbe
-  Eigentümerge-  
meinschaften
-  Stadt
-  Stadt (öffentl.  
Einrichtungen)
-  Kirche
-  GBH Acquisition  
GmbH
-  Städtische Verkehrs-  
fläche



### 3.2 Bevölkerung

Städtebauliche Strukturen unterliegen heute dem demografischen Wandel, der u. a. Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen und individuelleren Wohnformen sowie den Bedarf nach einem attraktiven und ansprechenden Wohnumfeld hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung auch die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

Im Untersuchungsgebiet leben heute etwa 4.000 Einwohner, das entspricht ca. 8,5 % der Heidenheimer Bevölkerung.

Der Ausländeranteil ist mit rund 1.100 Personen – dies entspricht rd. 28 % – gegenüber dem städtischen Durchschnitt von 15,4 % sehr hoch. Ein Teil der ausländischen Bevölkerung hat mit sprachlichen und integrativen Problemen zu kämpfen.

Tabelle 4: Altersstruktur der Bewohner

<b>Alter</b>	<b>Kreis Heidenheim Gesamt / %</b>	<b>Stadt Heidenheim an der Brenz Gesamt / %</b>	<b>Untersu- chungsgebiet Gesamt / %</b>
0 bis 14 Jahre	17.677 / 13,7	6.470 / 13,7	598 / 15,0
15 bis 17 Jahre	4.483 / 3,5	1.580 / 3,4	98 / 2,5
18 bis 24 Jahre	10.326 / 8,0	3.757 / 8,0	338 / 8,5
25 bis 39 Jahre	21.887 / 17,0	8.709 / 18,5	905 / 22,8
40 bis 64 Jahre	46.385 / 36,0	16.220 / 34,4	1.322 / 33,3
über 65 Jahre	28.136 / 21,8	10.428 / 22,0	712 / 17,9
<b>Gesamt</b>	<b>128.894 / 100</b>	<b>47.164 / 100</b>	<b>3.973 / 100</b>

(Quelle: Statistisches Landesamt – [www.statistik.baden-wuerttemberg.de](http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de), 2014, Stadt Heidenheim 31.08.2015, Auswertung WHS)

Im Hinblick auf die Altersstruktur sind gegenüber dem städtischen Durchschnitt keine großen Auffälligkeiten zu verzeichnen. Beim Vergleich der Altersstrukturen kann festgehalten werden, dass im Untersuchungsgebiet die mittleren Jahrgänge etwas stärker vertreten sind. Generell zeichnet sich eine Überalterung der deutschen Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ab. Durch den hohen Anteil an Ausländern und Bürgern mit Migrationshintergrund, die in der Regel mehrere Kinder haben, wird der allgemeine Altersdurchschnitt im Untersuchungsgebiet sicherlich gesenkt.

### 3.3 Energetische Potenziale

Die Nutzung naturräumlicher Gegebenheiten bzw. die Nutzung vorhandener Ressourcen ist von zunehmender Bedeutung für die Nachhaltigkeit im Sinne der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen. Vorhandene bzw. nutzbare Potenziale vor Ort, die in die Energieversorgung einbezogen werden können, sollten nach Möglichkeit erschlossen bzw. zugänglich gemacht werden.

In der Stadt Heidenheim und in ihren Teilorten gibt es rund 860 Solaranlagen, die in das Netz der Stadtwerke einspeisen sowie drei Wasserkraftanlagen und eine Kläranlage.

Im Zuge der Durchführung der städtebaulichen Erneuerung ist auch eine Prüfung zu möglichen energetischen Konzepten geplant.

Bei der Nutzung von Sonnenenergie im Untersuchungsgebiet ist nicht nur die Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch die Dachneigung, Dachfläche bzw. Fläche eines Areals, etc. für deren Rentabilität relevant. Soweit dies mit denkmalschützerischen Belangen und den Anforderungen an das Stadtbild vereinbar ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung unterstützt werden.

Gerade im Vorfeld zur Durchführung umfassender Straßenumgestaltungsmaßnahmen bzw. zu Modernisierungsvorhaben an kommunaler Infrastruktur ist zu prüfen, inwieweit Nah- / Fernwärmenetze berücksichtigt oder regenerative Energien zur Versorgung eingesetzt werden können. Dabei sollte nicht die Versorgung von Einzelgrundstücken im Vordergrund stehen, sondern die Anbindung von Baublöcken bzw. Quartieren, um die Ressourcen möglichst flächendeckend einzusetzen.

### 3.4 Bausubstanz

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für den Sanierungsbedarf im Quartier einerseits und die Erarbeitung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts andererseits ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz.

#### 3.4.1 Zustand der Gebäude

Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet stammt überwiegend aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts (siehe Abbildung 26 auf Seite 55). Die Bebauung reicht von freistehenden Einfamilienhäusern bis zu mehrgeschossiger Wohnblockbebauung.





Abbildung 4: Hermann-Poppe-Straße  
(Quelle: WHS, 2014)



Abbildung 5: Seestraße  
(Quelle: WHS, 2016)

Die Bausubstanz verjüngt sich vom Kernbereich um den Friedhof bzw. um die Schule nach außen. Die jüngsten Bereiche befinden sich im Nordosten des Untersuchungsgebietes und stammen aus den 1950er und 1960er Jahren. Im Zentrum des Untersuchungsgebiets und in den Randgebieten des Wohngebiets sind vereinzelt auch Neubauten eingestreut.

Im Kern des Gebiets entstand auf dem früheren Edelman-Areal ein neues Wohngebiet. Zwei Wohnbauunternehmen haben bereits sechs große Gebäudekomplexe errichtet. Auf den zwei westlich angrenzenden privaten Grundstücken sind zwei weitere Mehrfamilienhäuser entstanden. Eines der Grundstücke war unbebaut, auf dem anderen wurde ein Gebäude abgebrochen.

Der Gebäudezustand ist nach der Begehung des Gebietes dahingehend einzuordnen, dass neben einigen Gebäuden, die sich in einem guten baulichen Zustand befinden, eine Großzahl an Gebäuden modernisierungs- bis stark modernisierungsbedürftig ist.

Insbesondere die mehrgeschossigen Wohngebäude im Zentrum des Untersuchungsgebietes lassen dem Augenschein nach auf einen erhöhten Bedarf an Modernisierungsmaßnahmen schließen. Der Großteil der Gebäude im Zentrum des Untersuchungsgebietes stammt noch aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.



Abbildung 6: Seestraße  
(Quelle: WHS, 2016)



Abbildung 7: Kapellenstraße  
(Quelle: WHS, 2016)

Die untersuchten Gebäude wurden in fünf Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitärinstallationen und der Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z. B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor dem Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 5: Zustand der Gebäude

<b>Gebäude</b>	<b>Anzahl absolut</b>	<b>Anzahl in %</b>
Sehr guter Zustand	108	13,1
Guter Zustand	271	32,9
Schlechter Zustand	363	44,1
Sehr schlechter Zustand	77	9,3
Wird derzeit modernisiert	5	0,6
Nebengebäude	640	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.464</b>	<b>100</b>

(Quelle: WHS-Erhebungen, Oktober 2015 bis Februar 2016)

Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem Plan 3 zu entnehmen.

Die Kategorie „sehr guter Gebäudezustand“ fasst den Gebäudezustand zusammen, der von außen keine offensichtliche Missstände und Mängel aufweist.

Unter die Kategorie „guter Zustand“ fallen Gebäude, bei denen einzelne ersichtliche Mängel festgestellt wurden.

Die Kategorien „schlechter Zustand“ und „sehr schlechter Zustand“ umfassen insgesamt 53,4 %. Die teilweise sehr schlechte Bausubstanz bei den Gebäuden erfordert aufwendige Instandsetzungen und Modernisierungen.

Auffallend ist, dass das Untersuchungsgebiet in den Randbereichen (Norden, Osten und Süden) eine homogene Gebäudestruktur in Form von Einfamilienhäusern bzw. kleinen Stadtvillen aufweist, während im Zentrum Geschosswohnungsbau das Bild bestimmt. Insbesondere in den Übergangszonen gibt es kein einheitliches Bild. Der Geschosswohnungsbau befindet sich, nach außen ersichtlich, überwiegend in einem eher schlechten baulichen Zustand, wohingegen sich die Einfamilienhäuser überwiegend in gutem bis sehr gutem Zustand befinden.

Grundsätzlich ist auch zu berücksichtigen, dass Bereiche mit überwiegend schlechter Bausubstanz Potenzial für eine Neubebauung bieten können. Ob im Einzelfall eine Totalmodernisierung oder ein Abbruch sinnvoll ist, kann erst nach einer genaueren Analyse entschieden werden.

Insgesamt wird deutlich, dass zur Schaffung eines attraktiven und lebendigen Gebietes erhebliche Investitionen geleistet werden müssen.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass rund 40 % der Endenergie in Deutschland für Heizwärme (Raumwärme + Warmwasserbereitung) verbraucht wird. Der überwiegende Teil davon wird von privaten Haushalten – d. h. in Wohngebäuden – verwendet.

Im Hinblick auf die nationalen Klimaschutzziele der Bundesregierung stellt klimafreundliches Bauen, Modernisieren und Wohnen von privaten Eigentümern und von Eigentümergemeinschaften ein wichtiges Element dar.

Um die energetische Modernisierung von privaten Haushalten weiter voranzutreiben, wird im Rahmen der Sanierungsdurchführung auf konsequente fachliche Beratung der Gebäudeeigentümer geachtet.

# Stadt Heidenheim

## "Oststadt"

### Plan 3: Straßen-, Gebäudezu- stand und Denkmalschutz

-  Abgrenzung
-  Untersuchungsgebiet
-  erweitertes Unter-  
suchungsgebiet
-  sehr guter Zustand
-  guter Zustand
-  schlechter Zustand
-  sehr schlechter  
Zustand
-  Nebengebäude
-  wird derzeit  
modernisiert
-  Denkmalschutz



### 3.4.2 Denkmalschutz

Nach einer vorläufigen Aufstellung der **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege** sind im Untersuchungsgebiet folgende Gebäude mit Denkmaleigenschaft vorhanden:

- Friedenstraße 10,
- Humboldtstraße 1, 3 und 5,
- Josef-Weiss-Straße 4, 6 und 8,
- Robert-Koch-Straße 9, 9/1, 11, 13, 15, 17 und 17/1,
- Robert-Koch-Straße 30,
- Schmittenbergstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 und 33.

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart führt hierzu in seiner Stellungnahme vom 03.12.2015 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie folgt aus<sup>2</sup>:

Das Untersuchungsgebiet betrifft eine Stadterweiterung des frühen 20. Jahrhunderts in Heidenheim, die in Zusammenhang mit der Hochindustrialisierung der Stadt steht und damit ein prägender Teil der Stadtbaugeschichte ist. Die Bebauung im Gebiet, das als Grundform ein Hufeisen rund um den Totenbergfriedhof beschreibt, ist sehr unterschiedlich.

#### **Friedenstraße 10:**

Das auf Repräsentation angelegte Wohngebäude wurde 1912 nach Plänen des Heidenheimer Werkmeisters Gustav Pfeiffer erstellt. Bestandteil des Kulturdenkmals sind die straßenseitige Ummauerung sowie der (südlich verkürzte) Garten; hier erhalten u. a. Rabatte, Treppen und Brunnen. Aufgrund der gut überlieferten Grundrissstruktur und Ausstattung besitzt das Gebäude exemplarischen Charakter für die Wohnhausarchitektur des frühen 20. Jahrhunderts.

Entwurf und Gestaltung dokumentieren anschaulich die damals moderne Formauffassung der sog. Stuttgarter Schule, die mit einer eigenständigen Weiterführung des Bauens um 1800 eine Loslösung vom Historismus erbrachte. Charakteristisch ist die Geschlossenheit des Baukörpers sowie die symmetrische Grundgliederung des Gebäudes, welche durch bewusst asymmetrisch konzipierte Bereiche (Eingangsseite) abgeschwächt wird. Die mit leicht geschwungenen Dachflächen abgeschlossenen Querhäuser und die unter dem Dachüberstand zurückbleibenden Erker kennzeichnen maßgeblich das äußere Erscheinungsbild.

---

<sup>2</sup> Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart in gekürzter Form wiedergegeben. Der komplette Wortlaut ist dem Bericht als Anlage 2 beigelegt.

Wichtige Bedeutung kommt der detailreich gestalteten, weitgehend original überlieferten Innenausstattung zu.

Das gut überlieferte Wohngebäude ist samt Garten und Mauer Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen. Seine Erhaltung liegt wegen des exemplarischen und dokumentarischen Wertes sowie wegen des Originalitätswertes im öffentlichen Interesse.



Abbildung 8: Friedenstraße 10  
(Quelle: WHS, 2016)

**Humboldtstraße 1, 3 und 5, Josef-Weiss-Straße 4, 6 und 8, Schmittenbergstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 und 33:**

Die genannten Wohnbauten sind Bestandteile der zwischen 1900 und 1913 erstellten Werksiedlung. Sie wurden von der Württembergischen Cattunmanufaktur nach Plänen des namhaften Architekten Philipp Jakob Manz errichtet.

Die gut überlieferten Wohnhäuser der mehrfach publizierte Arbeiterkolonie tragen neben ihrer stadt- und stadtbaugeschichtlichen Bedeutung hohen Quellenwert für die Geschichte des Siedlungsbaus sowie für die Architekturentwicklung im frühen 20. Jahrhundert. Gleichzeitig besitzen die Gebäude exemplarischen Charakter für das Werk des Architekten P. J. Manz.

Die Konzeption der Siedlung entspricht Grundgedanken der damals zeitgemäßen Gartenstadtbewegung. Charakteristisch: die – ehemals isolierte – Südhanglage, in freier Natur, aber fabriknah, die Durchgrünung mit Hausgärten und die individuelle Gestaltung jedes Einzelhauses. Diese siedlungsspezifischen Merkmale werden heute durch die anschaulich erhaltene Wohnzeile entlang der Schmittenbergstraße eindrucksvoll vermittelt.

Die einzelnen Bauphasen zeigen anschaulich die Entwicklung des Architekten von einer traditionellen Formensprache zu einer eigenständigen, von der Stilbewegung getragenen Architekturauffassung. Die ersten sechs Gebäudeentwürfe (Bauphase 1900), noch im Kirchheimer Architekturbüro gefertigt, sind im späthistoristischen Stil ausgeführt; kennzeichnend: die eher additive Verwendung einzelner Bauteile (Quergiebel, Erker, etc.) sowie der gestalterisch eingesetzte Materialkontrast zwischen Backstein, Putzflächen und Zierfachwerk.

Die werkseigenen Wohnbauten der ehem. Württembergischen Cattunmanufaktur sind als Sachgesamtheit Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen. Ihre Erhaltung liegt wegen des hohen exemplarischen und dokumentarischen Wertes im öffentlichen Interesse.



Abbildung 9: Schmittenbergstraße 11 – 33  
(Quelle: WHS, 2016)

#### **Robert-Koch-Straße 9, 9/1, 11, 13, 15, 17 und 17/1:**

Die östlich der Altstadt erstellten Mietwohnhäuser wurden 1926 nach Plänen des Heidenheimer Stadtbaumeisters Georg Beutler im Rahmen eines städtischen Wohnbauprogramms ausgeführt. Die Anlage, die Grundlagen des Wohn- und Siedlungsbaus der 1920er Jahre veranschaulicht, besitzt neben ihrer stadt- und stadtbaugeschichtlichen Bedeutung architektur- und sozialgeschichtlichen Quellenwert.

Die einen Hofraum umschließende, u-förmig angeordnete Bebauung, setzt sich aus dem dreigeschossigen Mittelbau sowie den zweigeschossigen Flügelbauten zusammen. In ihrer Grundkonzeption weitgehend identisch, umfassen die Mehrfamilienhäuser vorwiegend 3-Zimmerwohnungen mit Küche, Veranda und Abort. Die Gebäude variieren durch eine differenzierte Fassadengestaltung, die sich maßgeblich einer expressionistischen Formensprache bedient.

Prägend sind u. a. die noch erhaltene charakteristische Putzstruktur, die dreieckförmigen Erker sowie die spitz zulaufenden Bogen der an den Flügelbauten angeordneten Durchfahrtarkaden. Aufwendig gestaltet sind die Eingangstüren mit unterschiedlich ausgeführten Werksteingewänden und Oberlichtern.

Die gut überlieferte Wohnanlage ist Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen. Ihre Erhaltung liegt wegen des exemplarischen und dokumentarischen Wertes sowie wegen des Originalitätswertes im öffentlichen Interesse.



Abbildung 10: Robert-Koch-Straße 9 – 17  
(Quelle: WHS, 2016)

### **Robert-Koch-Straße 30:**

Das ehemalige Logenhaus des Guttemplervereins wurde 1929 nach dem Entwurf des Giengener Architekten F. Otto Schmid erstellt. Der seit 1883 in Deutschland nachgewiesene Guttemplerorden geht auf den 1852 im Staat New York zur Bekämpfung des Alkoholismus entstandenen "International Order of Good Templars" zurück.

Neben seiner wichtigen sozial- und stadtgeschichtlichen Bedeutung besitzt das Guttemplerhaus trotz Veränderungen (Umbau der Loggien) insbesondere baugeschichtlichen Quellenwert. In regional seltener Weise zeigt die Architektur des dreigeschossigen Gebäudes Elemente des Internationalen Stils, der insbesondere nach dem Bau der Weißenhofsiedlung in Stuttgart auch im süddeutschen Raum an Bedeutung gewann.

Charakteristisch sind die kubische Bauform, das flachgeneigte Walmdach, die in horizontalen Bändern angeordnete Fensterfront sowie der weiße Verputz. Überliefert ist weitgehend die Grundrissstruktur, die im Erdgeschoss Küche und Saalbereich sowie darüber liegend die Wohnungen umfasst.

Das ehemalige Guttemplerhaus ist Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen. Seine Erhaltung liegt wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse.





Abbildung 11: Robert-Koch-Straße 30  
(Quelle: WHS, 2016)

**Archäologische Kulturdenkmale** gibt es innerhalb des Untersuchungsgebiets keine. Allerdings wurden in der unmittelbaren Nachbarschaft in der Meeboldstraße 14 beim Bau eines Hauses zwei Gräber gefunden, die zu einem größeren Gräberfeld gehören könnten. Diese Befundlage macht ggf. Voruntersuchungen im Vorfeld der Erschließung notwendig.

### 3.5 Nutzung

#### 3.5.1 Infrastrukturelle Nutzung

Primär erfüllt das Untersuchungsgebiet eine Wohnfunktion. Im Zentrum des Gebiets befinden sich punktuell auch Einzelhandels- und Dienstleistungsgebäude sowie Gastronomiebetriebe. Öffentliche Einrichtungen nehmen im Gebiet nur einen kleinen Teil der Nutzung ein. Neben der Ostschule mit Bildungshaus und dem Schillergymnasium befinden sich zwei Kindergärten, das Zinzendorfgemeindehaus und eine Kirche im Untersuchungsgebiet.

Im März 2016 ist außerdem der Kreisverband Heidenheim des Deutschen Kinderschutzbundes in die Räume des früheren Gewerkschaftshauses in der Robert-Koch-Straße eingezogen.

Bei den Nebengebäuden handelt es sich überwiegend um Garagen.



Abbildung 12: Neupostolische Kirche  
(Quelle: WHS, 2016)



Abbildung 13: Städtisches Kinderhaus  
Kapellenstraße „Außenstelle Bühlstraße“  
(Quelle: WHS, 2016)



Abbildung 14: Zinzendorf-Gemeindehaus  
(Quelle: WHS, 2016)



Abbildung 15: Ostschule  
(Quelle: WHS, 2016)

### 3.5.2 Nutzungsstruktur der Grundstücke

Die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks hängen neben seinem Zuschnitt und dem Vorhandensein der Erschließung auch von seiner Größe und der nach Gebietstyp entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überbauung ab.

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend als Wohngebiet festgesetzt. Im westlichen Teil des Gebiets sind einige Gewerbebetriebe angesiedelt.



Abbildung 16: Firmengebäude ERHARD  
bzw. Talis  
(Quelle: WHS, 2016)



Abbildung 17: Fabrikgebäude Stowe  
Woodward  
(Quelle: WHS, 2016)

### 3.5.3 Nutzung der Gebäude

Um die infrastrukturelle Einordnung des Gebietes vornehmen bzw. um Aussagen über die Nutzung der Gebäude treffen zu können, wurde auf Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) zurückgegriffen. Die Auswertung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Tabelle 6: Gebäudenutzung

Gebäude	Anzahl absolut	Anzahl in %
Wohngebäude	789	53,9
Gewerblich genutzte Gebäude	5	0,3
Öffentliche Gebäude	3	0,2
Einzelhandel	5	0,3
Dienstleistung	9	0,7
Gastronomie	3	0,2
Kirche	3	0,2
Nebengebäude	640	43,7
Leerstände	6	0,4
Verein	1	0,1
<b>Gebäude insgesamt</b>	<b>1.464</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS®, WHS-Auswertung, Februar 2016)

Die hohe Zahl an Wohngebäuden deutet auf den Wohngebietscharakter der Oststadt hin. Sie geben auch Hinweis auf die künftige Gebietsentwicklung, welche durch die städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere Wohnumfeldmaßnahmen, gefördert werden sollte.

Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im folgenden Lageplan (Plan 4) kartiert.

# Stadt Heidenheim

## "Oststadt"

### Plan 4: Gebäudenutzung



-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  erweitertes Untersuchungsgebiet
-  Nebengebäude
-  Öffentliche Gebäude
-  Gewerbe
-  Einzelhandel
-  Dienstleistung
-  Gastronomie
-  Wohnen
-  Kirche
-  Vereinsräume
-  Leerstand



## 3.6 Soziale Infrastruktur

### 3.6.1 Jugendarbeit

Im Untersuchungsgebiet liegen keine Jugendeinrichtungen. Das Jugend- und Kulturzentrum Treff 9, das nicht weit vom Untersuchungsgebiet entfernt liegt, wird jedoch erfahrungsgemäß gut von Jugendlichen aus dem Untersuchungsgebiet „Oststadt“ angenommen. Ein zusätzlicher Bedarf an einem Jugendtreff für die Oststadt ist im weiteren Verfahren genauer zu überprüfen.

### 3.6.2 Schulen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Schulen, die Ostschule und das Schillergymnasium.

#### **Ostschule**

Die Ostschule ist eine Grundschule und liegt zentral im Untersuchungsgebiet. Zwischen der Schule und dem anliegenden Kinderhaus Kappellenstraße besteht eine enge Kooperation.

In einem Gespräch mit der Schulleiterin, Frau Honold, wurde deutlich, dass die größte Herausforderung für die Schulleitung derzeit auf einen hohen Anteil an Kindern mit ausländischen Wurzeln zurückzuführen ist. Die Hälfte aller Schüler hat einen Migrationshintergrund. Um die Kinder besser zu integrieren, wurde an den Heidenheimer Schulen, u. a. an der Ostschule, vor ca. zehn Jahren ein Sprachfördermodell eingeführt.

Aufgrund der veränderten Bedingungen, die sich durch verstärkten Zuzug ergeben haben (Flüchtlings- und Asylbewerberfamilien, Familien von Arbeitnehmern aus osteuropäischen und außereuropäischen Ländern), war es notwendig, die Sprachförderung an diese neuen Gegebenheiten anzupassen.

Die Ostschule bietet eine Förderung für Kinder mit sprachlichen Defiziten an. Außerdem werden Kinder gefördert, die ohne jegliche Deutschkenntnisse nach Deutschland kommen.

Seit 2000 gibt es des Weiteren vor und nach dem Schulunterricht Betreuungsmöglichkeiten wie Hausaufgabenhilfe und Freizeitaktivitäten für die Schüler. Der Unterricht wird zudem durch verschiedene Lehrangebote, z. B. Sport-, Sing-, und Orchesterklassen sowie naturwissenschaftliche Kurse, erweitert.

An der Ostschule wurde darüber hinaus ein Elterncafé gegründet, bei dem ein Austausch zwischen Eltern ermöglicht wird. Das Elterncafé kommt nach Einschätzung von Frau Honold auch bei Flüchtlingsfamilien gut an.

Ein großes Thema ist zudem laut Frau Honold die Verkehrssicherheit. Da die Umgebung zu Hauptverkehrszeiten stark befahren ist, kommt es insbesondere in den Verbindungsstraßen Frieden- / Erhardstraße und am Ostplatz zu gefährlichen Situationen.

### **Schillergymnasium**

Das Schillergymnasium hat etwa 800 Schüler, die sich auf die Klassen fünf bis dreizehn verteilen. Dabei haben die Klassen unterschiedliche Schwerpunktprofile, wie Naturwissenschaften, Sprachen und Musik.

Bei dem Stadtteilspaziergang am 12.03.2016 merkte die Schulleiterin, Frau Fiedler, an, dass die Idee, die Gebäude auf dem Stowe-Woodward-Areal zu Gunsten von Schulsport umzunutzen, bei den Heidenheimer Schulen auf positive Resonanz stoßen würde.

### 3.6.3 Kinderbetreuungseinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Kinderbetreuungseinrichtungen: Das Kinderhaus Kapellenstraße inklusive Außengruppe Bühelstraße und der katholische Kindergarten Don Bosco.

Das vor wenigen Jahren errichtete und an die Ostschule angebaute Kinderhaus Kapellenstraße liegt zwar nicht im Untersuchungsgebiet, dient diesem jedoch unmittelbar, da das Einzugsgebiet die Oststadt ist. Gemäß Leiterin des Kinderhauses, Frau Dusek, besteht auch für das Kinderhaus die größte Herausforderung in der Integration und Sprachförderung der Kinder mit Migrationshintergrund.

Nach Auskunft des Geschäftsbereichs Kinder, Jugend und Familie können aufgrund der aktuellen Zuzüge nicht alle Kinder aus dem Gebiet in den vorhandenen Einrichtungen aufgenommen werden.

Das Kinderhaus Kappellenstraße und die Ostschule liegen unter einem Dach und pflegen dadurch eine intensive Zusammenarbeit. Sie bieten zahlreiche Möglichkeiten für soziale Projekte wie z. B. eine Förderung von außerschulischen Betreuungsangeboten oder Sprachförderung für Kinder aus sozial schwachen Familien.

## 4. Bürgerbeteiligung

### 4.1 Bürgerinformationsabend

Für den 23.11.2015 lud die Stadt Heidenheim an der Brenz zu einem Bürgerinformationsabend im Gebiet ein. Ziel der Veranstaltung war, die betroffenen Eigentümer, Mieter und Betriebsinhaber im Untersuchungsgebiet über die bevorstehende Festlegung des Sanierungsgebiets und die damit einhergehenden Chancen und Pflichten zu informieren.

Die Einladung der Anwohner erfolgte über einen Flyer, der im Untersuchungsgebiet in jeden Briefkasten geworfen wurde. Die Eigentümer, die außerhalb des Gebietes leben, erhielten die Einladung und den Flyer postalisch. Die Stadträte, Behörden und lokalen Akteure wurden mit einem persönlichen Schreiben des Oberbürgermeisters eingeladen.

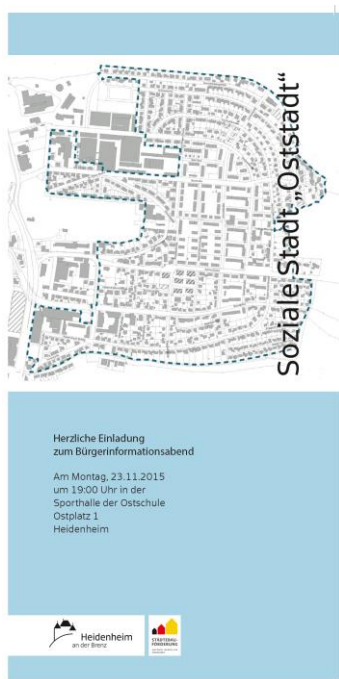


Abbildung 18: Einladungsflyer zum Bürgerinformationsabend am 23.11.2015  
(Quelle: WHS 2015)

Der Einladung in die zentral im Untersuchungsgebiet gelegene Ostschule folgten rund 170 Personen. Eröffnet wurde die Informationsveranstaltung durch Herrn Oberbürgermeister Bernhard Ilg. Die Projektleiterinnen der mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung beauftragten Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH führten anschließend in die Förderrichtlinien des Sanierungsprogramms „Soziale Stadt“ ein, zeigten die Chancen für das Gebiet „Oststadt“ auf und warben für eine Beteiligung an dem Projekt.



Im Anschluss an die Vorstellung des Sanierungsprogramms und der Sanierungsmöglichkeiten nutzten viele Teilnehmer die Möglichkeit, Verständnisfragen zu stellen und Anregungen zu geben. Herr Oberbürgermeister Ilg und die Projektleiterinnen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH standen Rede und Antwort. U. a. wurden folgende Themen von den Bürgerinnen und Bürgern angesprochen:

- Abgrenzung des Sanierungsgebiets
- Beginn der Maßnahmen
- Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung
- Einrichtung eines Stadtteilbüros
- Möglichkeiten der finanziellen Bezuschussung von Sanierungsmaßnahmen und Neubauten
- Ausgleichsbeträge für Eigentümer
- Mitwirkungsbereitschaft der Vonovia (ehem. Gagfah)
- Planungsstand (Umfeld) Stowe Woodward-Gelände
- Umfang der Straßenumgestaltungsmaßnahmen
- Erneuerung der Versorgungsleitungen
- Dokumentation und Veröffentlichung der Bürgerbeteiligung



Abbildung 19: Bürgerinformationsabend in der Sporthalle der Ostschule (Quelle: WHS, 2015)



Abbildung 20: Plenum und Diskussion am Bürgerinformationsabend (Quelle: WHS, 2015)

Die Presse berichtete ausführlich über den Bürgerinformationsabend und die Ergebnisse wurden in den vorliegenden Bericht eingearbeitet.

## 4.2 Stadtteilspaziergänge

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung veranstaltete die Stadt Heidenheim an der Brenz zwei Stadtteilspaziergänge durch das geplante Sanierungsgebiet. Die Einladung erfolgte über die örtliche Presse, einen Flyer, der an alle Haushalte im Untersuchungsgebiet verteilt wurde sowie über die sozialen Medien (Website und Facebook-Seite der Stadt Heidenheim). Die Eigentümer, die außerhalb des Gebietes leben, erhielten die Einladung und den Flyer postalisch.

Aufgrund der Größe des Gebiets wurde am Samstag, 20.02.2016 zunächst der nördliche Teil des Untersuchungsgebiets begangen, während am Samstag, 12.03.2016 der südliche Teil unter die Lupe genommen wurde.

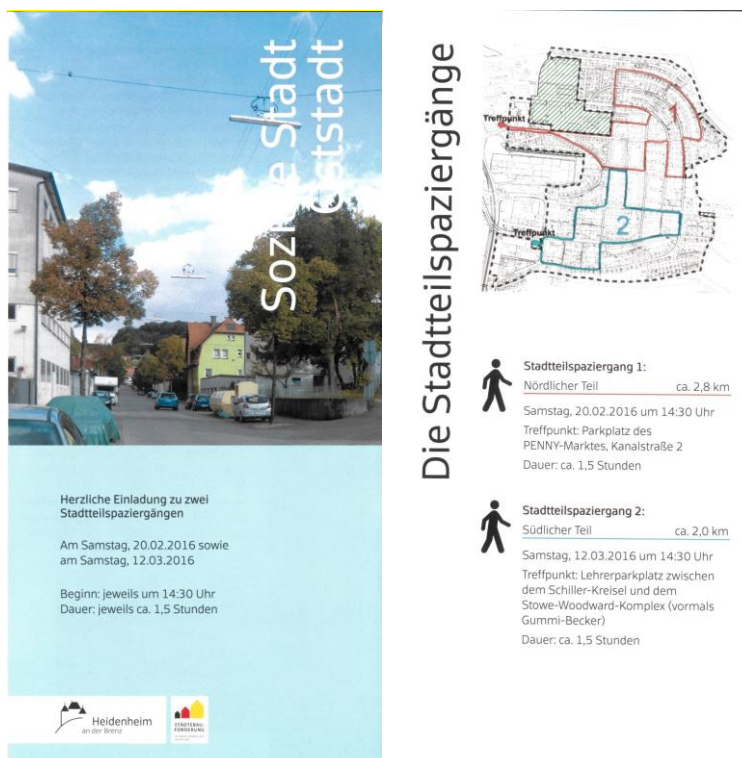


Abbildung 21: Flyer und Routen der Stadtteilspaziergänge  
(Quelle: WHS, 2015)

Gemeinsam mit Herrn Oberbürgermeister Bernhard Ilg, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung sowie der mit den vorbereitenden Untersuchungen beauftragten Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH begaben sich beim ersten Stadtteilspaziergang trotz heftigem Schneefall rund 80 interessierte Bürger auf den Weg durch das Gebiet. Der Einladung zum zweiten Termin folgten ca. 50 Personen. In jeweils rund 90 Minuten wurden Missstände direkt an Ort und Stelle betrachtet, Handlungsbedarf zum Ausdruck gebracht und konkrete Lösungsansätze diskutiert.



Abbildung 22: 1. Stadtteilspaziergang am  
16.01.2016  
(Quelle: WHS, 2016)



Abbildung 23: Oberbürgermeister Bern-  
hard Ilg mit Bürgerinnen und Bürgern  
beim 1. Stadtteilspaziergang am  
16.01.2016  
(Quelle: WHS, 2016)



Abbildung 24: 2. Stadtteilspaziergang am  
12.03.2016  
(Quelle: WHS, 2016)

Folgender Handlungsbedarf wurde seitens der teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger benannt und im Rahmen der Stadtteilspaziergänge diskutiert:

#### Stadtentwicklung

- Umnutzung des ehemaligen Schlachthof-Geländes (z.B. zu einem Stadtteilzentrum),
- Umnutzung des Stowe-Woodward-Areals (evtl. Sporthalle),
- Neugestaltung der Eingangssituation zum Stadtteil (Firmengelände ERHARD bzw. Talis),
- Gebäudesanierung,
- Sanierungsrückstand bei manchen Wohnblöcken der GBH Acquisition GmbH, die dem Wohnungskonzern Vonovia, ehem. GAGFAH, angehört.

## Öffentlicher Raum und Freiflächengestaltung

- Neugestaltung des Ostplatzes,
- Schaffung zusätzlicher Spielplätze,
- Neugestaltung der Grünfläche an der Römerstraße,
- Neugestaltung der Freiflächen zwischen den GBH Acquisition GmbH-Gebäuden zu attraktivem Aufenthaltsbereich,
- Freilegung der Felsen an der „Himmel und Höll“

## Verkehr

- Regelmäßige Geschwindigkeitsüberschreitungen in der Neunhoeffferstraße, in der Römer- / Lessingstraße und im Martin-Luther-Weg,
- häufige Missachtung der Schrittgeschwindigkeit in der Spielstraße zwischen der Frieden- und Erhardstraße,
- häufige Missachtung der eingeschränkten Einbahnstraßen-Regelung in der Robert-Koch-Straße,
- fehlende Wendemöglichkeit vor den Toren zum Firmengelände in der Meeboldstraße,
- fehlende Wendemöglichkeit im Martin-Luther-Weg, Wunsch der Ausweisung als Spielstraße,
- unerlaubte Nutzung des breiten Fußwegs auf die Hansegisreute als Schleichweg,
- fehlende Straßennamenschilder an vielen Stellen.

## Ruhender Verkehr

- Deutlicher Stellplatzmangel im Bereich um das ERHARD- bzw. Talis-Gelände,
- in der Robert-Koch-Straße,
- in der Paradiesstraße,
- an den Wohnblocks der GBH Acquisition GmbH,
- sowie in der Bühl-, Leintal- und Lessingstraße.

### Fußläufiger Verkehr

- Fehlende sichere Fußgängerüberquerung über die Seestraße zur Hermann-Poppe-Straße auf dem Kindergarten- und Schulweg,
- nicht ausreichende Anzahl an Querungsmöglichkeiten der Römer- und Seestraße auf dem Schulweg,
- zu geringe Gehwegbreite für Kinderwagen wegen parkender Autos in der Bühl-, Leintal- und Lessingstraße,
- zu schmale und wegen der Baumreihe schwer einsehbare Querungshilfe nach der Kuppe in der Römerstraße.

### ÖPNV

- Erschwerte Durchfahrt für Busse an der Kreuzung Hermann-Poppe-Straße / Ludwig-Pfau-Straße.

### Entwässerung

- Überschwemmungen der Meeboldstraße aufgrund zu hoch angelegter Abwasser-schächte,
- Überschwemmung der Grundstücke im nicht sanierten Teil der Kapellenstraße und um den Fabrikweg.

### Sonstiges

- Geringe Internet-Geschwindigkeit in einzelnen Häusern im Gebiet,
- ungepflegter Eindruck durch Mülltonnen und abgelegte Mülltüten bei den GBH Acquisition GmbH-Gebäuden sowie an den Glascontainern.

Die Presse berichtete ausführlich über beide Stadtteilspaziergänge und die Ergebnisse wurden in den vorliegenden Bericht eingearbeitet.

## 4.3 Befragung der Eigentümer

### 4.3.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Im Benehmen mit der Verwaltung wurden im Januar 2016 die Bewohner im Untersuchungsgebiet sowie die Eigentümer, die außerhalb des Untersuchungsgebiets wohnen, angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet angehört. Von 2.108 verteilten Fragebögen wurden 370 zurückgegeben. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 17 %. Insbesondere bei den Eigentümern war der Rücklauf an ausgefüllten Bögen sehr gut. Von den Mietern wurden 103 (28 %) und von den Eigentümern 267 (72 %) Fragebögen zurückgegeben. Die daraus gewonnenen Aussagen können daher als repräsentativ für das Untersuchungsgebiet angesehen werden.

Mit der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet „Oststadt“ wurden neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen / Störquellen) die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Anregungen und Bedenken zur Sanierung vorzubringen.

#### 4.3.2 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind gemäß § 136 BauGB die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 370 Fragebögen) der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 37 % der Befragten bejaht.

Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes

<b>Beeinträchtigung durch ...</b> (Mehrfachnennungen waren möglich)	<b>Nennungen absolut</b>	<b>Nennungen in %</b>
Lärm (u. a. Verkehr)	72	54,5
Geruch / Rauchgase	27	20,5
Verschmutzung	52	39,4
Erschütterungen	15	11,4
Vandalismus	19	14,4
Sonstiges	34	25,8
<b>Gesamt</b>	<b>219</b>	

(n= 132, Quelle: WHS-Befragung, 2016)

Als schwerwiegendste Ursache für Beeinträchtigung wurde von mehr als der Hälfte der Befragten der Verkehr genannt. Dieser wirkt sich durch starke Lärmbelastung, unattraktive Straßenraumgestaltung und mangelnde Sicherheit negativ auf die Zufriedenheit der Bewohner in der Oststadt aus. Ein wichtiges Kriterium für die Sanierungszielsetzung muss deshalb die Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen sein.

Auffällig ist, dass, wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, über ein Drittel (37,5 %) aller Befragten das negative Image des Stadtteils als Beeinträchtigung empfinden.

Fast die Hälfte aller Befragten (47,4 %) sind mit dem Stadtbild, sprich der Straßenraum- und Freiflächengestaltung im Quartier, unzufrieden.

Tabelle 8: Störfaktoren im Gebiet

<b>Gründe für Störungen</b> (Mehrfachnennungen waren möglich)	<b>Nennungen absolut</b>	<b>Nennungen in %</b>
Fehlende öffentliche Stellplätze	61	24,3
Fehlende private Stellplätze	89	35,5
Schlechte Bausubstanz	66	26,3
Fehlende Grünflächen	49	19,5
Unattraktive Nachbarschaft	52	20,7
Negatives Image	94	37,5
Unattraktive Straßen-, Freiraumgestaltung	119	47,4
Schlechte digitale Internetanbindung	33	13,1
Sonstiges	38	15,1
<b>Gesamt</b>	<b>601</b>	

(n=251, Quelle: WHS-Befragung, 2016)

Die Befragten vermissen überwiegend keine Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten (94 % der Befragten). Vereinzelt wird das Fehlen einer Bäckerei (sieben Nennungen) oder einer Metzgerei (fünf Nennungen) bzw. eines Lebensmittelladens (vier Nennungen) angeführt. Insgesamt kann jedoch auf eine angemessene Versorgungssituation für die Bewohner der Oststadt geschlossen werden. Somit ist insbesondere die Erhaltung der vorhandenen Ausstattung für die Erneuerungsmaßnahme als Ziel zu nennen.

Anders sieht es bei der Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen aus: 30 Befragten fehlen Kinderspielplätze, acht Befragte wünschen sich ein Café und sieben Mal wurde der Bedarf an Jugendräumen geäußert.

Trotz der dargestellten Beeinträchtigungen herrscht bei den Bewohnern eine hohe Verbundenheit mit ihrem Wohnquartier. 86,4 % der Befragten haben derzeit keine Absicht, aus der Oststadt wegzuziehen. Dies bildet eine gute Voraussetzung für eine erfolgreiche Erneuerung, da die Bewohner das Verfahren voraussichtlich interessiert begleiten und unterstützen. Von den 20 Personen, die angeben, in absehbarer Zeit aus dem Gebiet wegzuziehen zu wollen, nennt jeder Dritte das Wohnumfeld als auslösenden Grund.

#### 4.3.3 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards

Ergebnisse zu energetischen Standards der Gebäude im Untersuchungsgebiet konnten durch die schriftliche Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter erzielt werden. Ein erster Anhaltspunkt ergibt sich aus dem Gebäudealter. Anhand der Antworten der Eigentümer im Untersuchungsgebiet ist das Gebäudealter in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 9: Durchschnittliches Gebäudealter

<b>Jahr der Erbauung</b>	<b>Nennungen absolut</b>	<b>Nennungen in %</b>
Vor 1976	249	69
1976 bis 1995	16	4
Nach 1995	43	12
Keine Angabe	52	14
<b>Gesamt</b>	<b>360</b>	

(Quelle: WHS-Befragung, 2016)

Fast Dreiviertel (73 %) der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, stammt aus dem Zeitraum vor 1995. Bei Gebäuden dieses Baualters wurden bei ihrer Errichtung keine besonderen Anforderungen für einen effizienten Energieeinsatz gestellt. Ohne erfolgte Modernisierungen haben diese Gebäude in der Regel einen deutlich höheren Energieverbrauch als heutige Neubauten.

Einen weiteren Hinweis liefert der Energieausweis. Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist auf Verlangen unverzüglich ein Energieausweis zugänglich zu machen (EnEV 2014 §16 Abs. 2). Es kann heute davon ausgegangen werden, dass für Gebäude, welche vermietet sind, ein entsprechender Energieausweis vorliegt und damit auch Erkenntnisse zum energetischen Zustand des Gebäudes gewonnen werden können. Entsprechend kann daraus auch ein Modernisierungsbedarf abgeleitet werden.



Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass lediglich für jedes fünfte Gebäude (21 %) ein Energieausweis überhaupt vorliegt. Diese weisen überwiegend mittlere Verbrauchswerte aus.

Für die Gebäude, welche noch keinen Energieausweis haben, könnte ein bisher mangelndes Interesse der Eigentümer am energetischen Zustand ihres Gebäudes eine Rolle spielen. Dies deutet jedoch auch darauf hin, dass energetische Modernisierungen bisher weitestgehend unterlassen wurden. Damit kann zumindest in energetischer Hinsicht bereits ein erhöhter Modernisierungsbedarf für die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet unterstellt werden.

#### 4.3.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Weitere Hinweise für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebäudes geben die in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Gebäudeeigentümer wurden nach dem Zeitpunkt der letzten, ihnen bekannten Maßnahmen an relevanten Bauteilen befragt (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung, usw.). Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt. Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten, wird ein Handlungsbedarf gesehen, bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten 45 bis 62 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese länger zurückliegt und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als zusätzliches wichtiges Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde von den Eigentümern der Gebäude in der Hälfte der Fälle als gut eingeschätzt. Etwa ein Drittel der Befragten (39 %) schätzen den Zustand ihres Gebäudes als mittel, 22 der Befragten (6 %) gar als schlecht ein.

Diese Faktoren sprechen für einen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei vielen Gebäuden im Untersuchungsgebiet und unterstreichen die Notwendigkeit der Durchführung eines Sanierungsverfahrens im jetzigen Untersuchungsgebiet „Oststadt“ zur Beseitigung der vorgefundenen Substanzmängel.

#### 4.3.5 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Rund ein Drittel der befragten Eigentümer (36,7 % von 267 eingegangenen Fragebögen) zeigen spontane Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung des Gebiets.

Im Detail ergibt sich hierzu nachfolgendes Ergebnis (grundstücksbezogen):

Tabelle 10: Mitwirkungsbereitschaft

<b>Mitwirkung</b>	<b>Nennungen Absolut</b>	<b>Nennungen in %</b>
Ja	98	36,7
Bedingt	33	12,4
Nein	107	40,0
Keine Angaben	29	10,9
<b>Gesamt</b>	<b>267</b>	<b>100</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2016)

Bei der Untersuchung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zu beachten, dass Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen verständlicherweise keine absolute Verbindlichkeit haben können.

Zur Frage nach der Art der geplanten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich wurden von den mitwirkungsbereiten Eigentümern folgende Angaben (grundstücksbezogen) gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich waren:

Tabelle 11: Geplante Maßnahmen

<b>Geplante Maßnahmen</b> (Mehrfachnennungen waren möglich)	<b>Nennungen Absolut</b>	<b>Nennungen in %</b>
Gesamtmodernisierung	11	12,0
Teilsanierung	56	60,9
Energetische Verbesserung (Heizung, Wärmedämmung)	59	64,1
Abbruch Gebäude und Neubau	7	7,6
Barrierefreier / altersgerechter Umbau	10	10,9
Veräußerung von Grundstück an Dritte	1	1,1
Übergabe von Grundstück an Kinder	5	5,4
Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe- einheiten	2	2,2
Umnutzung von Gewerbeeinheiten zu Wohnungen	2	2,2
Bau von Garagen, Stellplätzen	20	21,7
Sonstiges	7	7,6
<b>Gesamt (Basis: 267 Fragebögen)</b>	<b>180</b>	

(Quelle: WHS-Befragung, 2016)

Der Schwerpunkt geplanter Sanierungsmaßnahmen liegt auf der Durchführung einer Teilsanierung und / oder energetischen Sanierung. Auffällig ist die geplante Investition in den Bau von Garagen oder Stellplätzen.

Interesse an einem Anschluss an die Nahwärmeversorgung hätten 11,3 % der befragten Eigentümer.

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion und auch aus spontanen Äußerungen von Bewohnern im Untersuchungsgebiet anlässlich der Bestandsaufnahme, kann von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden.

Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch durch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

## 5. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 03.11.2015 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Von den 43 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert.

Des Weiteren wurden die betroffenen städtischen Fach- bzw. Geschäftsbereiche gebeten, zum geplanten Sanierungsgebiet Stellung zu nehmen. Vier Bereiche zuzüglich der Volkshochschule haben sich zur geplanten Sanierungsmaßnahme geäußert.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Die Inhalte sind unten stehend zusammengefasst:

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
1.	Bundesnetzagentur	12.11.2015	X	Verweis auf Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken.	Die Belange werden zur Kenntnis genommen.
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH	04.12.2015		<p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich TK-Linien, Schachtbauwerke sowie Schaltschränke der Telekom. Die Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60 m und im öffentlichen (Gehsteig-)Bereich. Es wird gebeten, die Anlagen nach den Regeln der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Kabelkanal-Hauptachse entlang der Römerstraße – Leintalstraße – Seestraße. Sollten dennoch Änderungen an den Leitungen notwendig werden, wird um rechtzeitige Information gebeten. Die entstehenden Kosten sind vom Auslöser zu tragen.</p> <p>Eigene Maßnahmen sind im Untersuchungsgebiet derzeit nicht geplant.</p>	Die Belange werden zur Kenntnis genommen.

				<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>(Ausführliche Stellungnahme siehe Anlage 2.)</p>	
3.	Evangelisches Dekanatamt Heidenheim	02.12.2015		<p>Auf dem Grundstück Zinzendorfsgemeindehaus, Neunhoferstraße 6 (Flst. Nr. 1652/2) der Gesamtkirchengemeinde Heidenheim plant die Stadt Heidenheim die Errichtung eines Kindergartengebäudes. Baubeginn sollte 2017 oder 2018 sein. Das Grundstück soll der Stadt über Erbbaupacht übertragen werden. Die Abrisskosten hat lt. Vereinbarung der Grundstückseigentümer, also die Gesamtkirchengemeinde Heidenheim, zu tragen. Sollte es im Rahmen des Sanierungsgebietes für die Abrisskosten Zuschüsse geben, bittet das evangelische Dekanatamt Heidenheim um Berücksichtigung.</p> <p>Unklar ist, ob auf dem verbleibenden Grundstücksteil (momentan bebaut mit einem Pfarrhaus) Sozialwohnungen entstehen können. Eine abschließende Klärung kann bis Mitte 2016 erfolgen.</p>	Die Belange werden berücksichtigt.
4.	Gemeinde Königsbronn	09.11.2015	X	Keine Äußerung.	
5.	Gemeinde Gerstetten	13.11.2015	X	Keine Äußerung.	
6.	Gemeinde Nattheim	11.11.2015	X	Keine Äußerung.	

7.	Handwerkskammer Ulm	02.12.2015	X	Keine Bedenken, solange keine nachteiligen Auswirkungen auf Betriebe des Handwerks zu befürchten sind, bspw. durch neue Wohnnutzung.	Die Belange werden zur Kenntnis genommen.
8.	IHK Ostwürttemberg	04.12.2015		Die geplante Intensivierung der Wohnnutzung könnte zu zunehmenden Konflikten zwischen Wohnen und vorhandenem Gewerbe führen. Im Interesse des Bestandsschutzes sollten die Voraussetzungen für den Bestand dieser Firmen geschaffen werden. Ferner sollte ggf. auch die Anpassung an veränderte betriebliche Verhältnisse, die für die langfristige Entwicklung der Unternehmen erforderlich ist, gewährleistet sein. Es wird empfohlen, betroffene Gewerbebetriebe individuell zu informieren und einzubeziehen.	Die Belange werden zur Kenntnis genommen.
9.	Landratsamt Heidenheim	03.12.2015		<p>Verweis auf fachgesetzliche Regelungen des Umwelt- und Naturschutzes, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Keine Bedenken seitens des Naturschutzes.</p> <p>Der Fachbereich Sozialplanung und Controlling begrüßt das Ziel „Stabilisierung der Sozialstruktur“ mit den dort benannten Einzelzielen.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich vier altlastverdächtige Flächen.</p> <p>Das Sanierungsgebiet befindet sich in der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal.</p> <p>Nach derzeitigem Planungsstand keine Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes.</p>	<p>Die Belange werden beachtet.</p> <p>Die Belange werden berücksichtigt.</p>

				<p>Aus Sicht der Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, ausreichend Platz für die Abfallentsorgungsgefäße und zur Abholung bereit zu stellender Abfälle einzuplanen.</p> <p>(Ausführliche Stellungnahme siehe Anlage 2.)</p>	
10.	Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH	30.11.2015	X	Keine Äußerung.	
11.	PLEdoc GmbH	11.11.2015	X	Es liegen keine von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen im Gebiet.	
12.	Polizeidirektion Ulm	07.12.2015		<p>Verweis auf STVA, VwV, RAST '06 und EAR '05. Bei Bedarf kann für das Sanierungsgebiet eine Auswertung der statistisch meldepflichtigen Verkehrsunfälle angefertigt werden. Aus kriminalpräventiver Sicht wird auf den Einbau von Sicherheitseinrichtungen bei Neu- und Umbauten sowie entsprechende Fördermöglichkeiten der KfW verwiesen. (Ausführliche Stellungnahme siehe Anlage 2.)</p>	Die Belange werden beachtet bzw. zur Kenntnis genommen.
13.	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	26.11.2015		<p>Keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen.</p> <p>Hinweise aus ingenieurgeologischer Sicht bzgl. Setzungsverhalten des Untergrunds, Grundwasserflurabstand, Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten und ggf. notwendigen objektbezogenen Baugrunduntersuchungen.</p> <p>Ein Teil des südlichen Plangebiets befindet sich innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebiets TB Mergelstetten, Stadtwerke Heidenheim (WSG-Nr. 135158). Der Rest des Plangebiets liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Fassungen im Brenztal (WSG-Nr. 135001).</p>	Die Belange werden zur Kenntnis genommen.

				<p>Ansonsten aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet befindet sich das Geotop „Schachthöhle Vohbergschacht“ am östlichen Stadtrand von Heidenheim (Geotop-Nr. 13961/1373).</p> <p>(Ausführliche Stellungnahme siehe Anlage 2.)</p>	
14.	Regierungspräsidium Stuttgart Abt. Wirtschaft und Infrastruktur	25.11.2015		<p>Es liegen keine Festsetzungen in der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Ostwürttemberg vor, die das Untersuchungsgebiet betreffen.</p> <p>Aus Sicht der Landwirtschaft wird die geplante städtebauliche Aufwertung und damit bessere Ausnutzung innerörtlicher Baugebiete ausdrücklich begrüßt. Innerorts befinden sich nach Kenntnis der Abteilung keine aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen. Auch landwirtschaftliche Belange im Außenbereich sind nicht betroffen. Für ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollten möglichst keine Ackerflächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet betrifft keine Naturschutzgebiete und Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg.</p> <p>(Ausführliche Stellungnahme siehe Anlage 2.)</p>	Die Belange werden zur Kenntnis genommen.
15.	Regierungspräsidium Stuttgart Abt. Schule und Bildung	10.11.2015	X	Keine Äußerung.	
16.	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	03.12.2015		<p>Verweis auf Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege.</p> <p>(Ausführliche Stellungnahme siehe Anlage 2.)</p>	Die Belange werden beachtet.



17.	Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 44 Straßenplanung	03.12.2015	X	Keine Äußerung.	
18.	Regionalverband Ostwürttemberg	03.12.2015	X	Keine Äußerung.	
19.	Stadt Herbrechtingen	18.11.2015	X	Keine Äußerung.	
20.	Stadt Giengen an der Brenz	18.11.2015	X	Keine Äußerung.	
21.	Stadt Heidenheim FB5 Familie, Bildung, Sport	02.12.2015		Überlegungen zur Einrichtung eines Bewegungsraumes für Senioren in der Oststadt, z. B. in der Ostschule. Im Schulentwicklungsplan ist ferner beschrieben, dass zu prüfen ist, den Bewegungsraum bei den Stadtwerken (Psychomotorikraum) an die Ostschule zu verlagern.	Die Belange werden zur Kenntnis genommen.
22.	Stadt Heidenheim, Geschäftsbereiche Straßenbau und Entwässerung	11.11.2015		<p>Die Abgrenzung des Gebietes sollte im Bereich der Römerstraße erweitert werden. Hier liegt bis zum Teutonenweg ein Sanierungsbedarf für den Straßenbau vor.</p> <p>Prioritär werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Römerstraße (von Paradiesstraße bis Teutonenweg)</li> <li>• Meeboldstraße (Josef-Weiss-Straße bis Leintalstraße)</li> <li>• Schmittenbergstraße (beginnend Meeboldstraße)</li> <li>• Lessingstraße (Römerstraße bis Seestraße)</li> <li>• Josef-Weiss-Straße (Schulestraße bis Meeboldstraße)</li> </ul>	Die Belange werden zur Kenntnis genommen.

23.	Stadt Heidenheim, GB 68 Straßen- und Gebäudeinstandhaltung	02.12.2015		Dem GB 68 ist wichtig, dass keine Fahrbahnen verengt werden, da die Winterdienstfahrzeuge sonst nicht mehr durchkommen.	Die Belange werden berücksichtigt.
24.	Stadt Heidenheim, GB 50 Kinder, Jugend und Familie	25.11.2015		<p>Das Jugend- und Kulturzentrum Treff9 wird gut von Jugendlichen aus dem Sanierungsgebiet angenommen. Ein zusätzlicher Bedarf an einem Jugendtreff für die Oststadt ist nicht ersichtlich.</p> <p>Auf dem Gelände des Zinzendorfgemeindehauses ist eine neue Kindertageseinrichtung geplant, die als Familienzentrum weiterentwickelt werden soll. Es ist zu prüfen, welche Kosten über das Programm „Soziale Stadt“ förderfähig sind.</p> <p>Auch die Ostschule und das städtische Kinderhaus Kapellenstraße bieten zahlreiche Möglichkeiten für soziale Projekte.</p> <p>(Ausführliche Stellungnahme siehe Anlage 2.)</p>	Die Belange werden zur Kenntnis genommen.
25.	Stadt Heidenheim, Volkshochschule	25.11.2015	X	Die VHS könnte bei Bedarf Elternsprachkurse an der Ostschule einrichten oder deren Räumlichkeiten für außerschulische Bildungsangebote mitnutzen.	Die Belange werden zur Kenntnis genommen.
26.	Stadt Neresheim	17.11.2015	X	Keine Äußerung.	
27.	Stadtwerke Heidenheim	10.12.2015		Im Zuge der Sanierung von Straßen, Wegen und Plätzen beabsichtigt die Stadtwerke Heidenheim AG vorhandene Gas- und Wasserleitungen sowie Stromerleitungen teilweise auszutauschen. Ebenso wird die Straßenbeleuchtung teilweise ausgetauscht. Pläne der vorhandenen Gas-, Wasser-, Strom- und Straßenbeleuchtungskabel liegen bei.	Die Belange werden berücksichtigt.

28.	Terranets bw GmbH	06.11.2015	X	Es liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH im Gebiet.	
29.	Unitymedia	10.11.2015	X	Keine Äußerung.	
30.	Verkehrsclub Deutschland	08.03.2016	X	Ausführliche Stellungnahme siehe Anlagen 2.	Die Belange werden zur Kenntnis genommen
31.	Zweckverband Landeswasserversorgung	16.11.2015	X	Im Geltungsbereich sind keine Betriebsanlagen der Landeswasserversorgung betroffen.	

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würden. Gerade für den Neuordnungsbereich um den ehemaligen Schlachthof wird voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden. In diesem Verfahren werden die relevanten Belange intensiv geprüft werden. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen Belange geprüft.

Die Belange der Bewohner und Betriebe werden im Rahmen der Sanierung beachtet. Erforderlichenfalls werden diese im Sozialplan Berücksichtigung finden.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird im Sinne einer erhaltenden Erneuerung besonders Rechnung getragen werden. Vorhaben an bzw. in der Umgebung von Denkmälern werden in dieser Hinsicht besonders geprüft werden. Der Denkmalschutz wird insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren weiter beteiligt.

Die gegebenen Anregungen werden im weiteren Verlauf der Sanierung zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

## 6. Bestandsanalyse

### 6.1 Städtebauliche Mängel und Konflikte

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengetragen.

#### 6.1.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Die Oststadt zeichnet sich vorrangig durch Wohnnutzung aus. Der Gebäudebestand stammt überwiegend aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Bebauung reicht von freistehenden Einfamilienhäusern bis zu mehrgeschossiger Wohnblockbebauung.

Eine Übersicht über die funktionale Gliederung des Untersuchungsgebietes ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 25: Funktionale Gliederung des Untersuchungsgebietes  
(Quelle: Stadt Heidenheim, ohne Maßstab)

Die Bausubstanz verjüngt sich vom Kernbereich um den Friedhof bzw. um die Schule mit vorgeschaltetem Platz nach außen. Die jüngsten Bereiche befinden sich im Nordosten des Untersuchungsgebietes. Die nachfolgende Abbildung über die bauliche Entwicklung macht den Zusammenhang zwischen Gebäudealter und Gebäudezustand an dieser Stelle sehr deutlich.

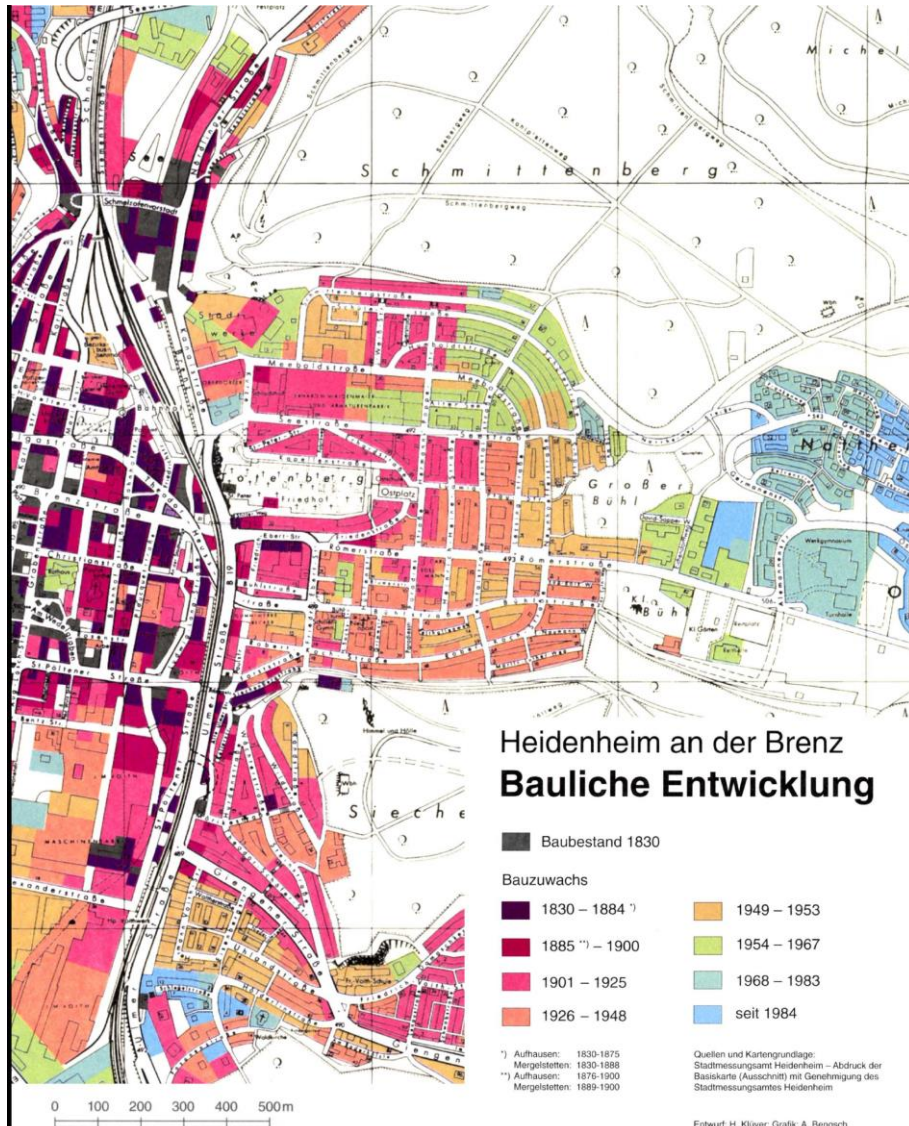


Abbildung 26: Alter Gebäudebestand  
(Quelle: Stadt Heidenheim, ohne Maßstab)

Insbesondere die großen Freiflächen im zentralen Bereich bieten große Nutzungs- und Gestaltungspotenziale.

Neben der reinen Wohnnutzung in den weitesten Teilen des Untersuchungsgebietes ist im nordwestlichen und südwestlichen Bereich auch Gewerbe angesiedelt.

Durch die Schließung der ehemaligen Walzenfabrik Stowe Woodward im Frühjahr 2014 ist eine innenstadtnahe Potenzialfläche entstanden. Das nun leerstehende Areal soll nach Möglichkeit für neue wohngebietskonforme, z. B. sportliche, Nutzungen aktiviert werden.



Abbildung 27: Nutzung der Innenhöfe im zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets  
(Quelle: WHS, 2014)



Abbildung 28: Stowe Woodward-Firmengelände  
(Quelle: WHS, 2014)

Im Bereich Meebold-, Kurze und Seestraße („ehemaliger Schlachthof“) bestehen Potenziale zum Rückbau der nicht mehr bedarfsgerechten baulichen Anlagen mit anschließender Umnutzung der frei werdenden Flächen. Es gibt noch keine konkreten Planungen zur Nutzung des Geländes, doch der Vorschlag von Seiten eines Bürgers beim Stadtteilspaziergang, dort ein Stadtteilzentrum als Treffpunkt für die Oststadt einzurichten, stieß bei der Stadtverwaltung auf positive Resonanz.



Abbildung 29: Ehem. Schlachthof  
(Quelle: WHS, 2014)



Abbildung 30: Firmengelände Fleiga Ostwürttemberg eG (ehem. Schlachthof)  
(Quelle: WHS, 2016)

Des Weiteren hat die Firma ERHARD bzw. Talis großen Flächenbestand im nordwestlichen Bereich. Weil die Firma ERHARD den Eingang zum Stadtteil prägt, wünschen sich manche Anwohner eine schönere Abgrenzung als die bislang bestehenden Fronten aus Garagen und alten Zäunen. Kurzzeitig war ein Verkauf von Teilflächen im Gespräch, doch Pläne, Teile des Werksgeländes aufzugeben, sind nicht mehr aktuell.



Abbildung 31: Firmengelände Firma ERHARD bzw. Talis  
(Quelle: WHS, 2015)



Abbildung 32: Front des Firmengeländes ERHARD bzw. Talis zur Seestraße  
(Quelle: WHS, 2016)

Speziell in den Übergangszonen von den gewerblich geprägten Arealen zum Wohnen ergeben sich Nutzungskonflikte.

#### 6.1.2 Defizite an Gebäuden

Im zentralen Bereich ist insbesondere der Geschosswohnungsbau der GBH Acquisition GmbH modernisierungsbedürftig. Zum Teil ist auch die Umwandlung in moderne Wohnformen wünschenswert, um die Bewohnerstruktur zu stärken. Die GBH Acquisition GmbH hat bereits einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, weitere sind in Planung. Die Modernisierung des Bestandes wird im Laufe der Sanierungsmaßnahme fortgeführt.

In den Teilbereichen des Untersuchungsgebiets, die von Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt sind, besteht ebenfalls an vielen Gebäuden Modernisierungsbedarf. Dabei ist insbesondere eine energetische Erneuerung (Heizung, Fenster sowie Dach- und Fassadenisolierung) erforderlich. Des Weiteren sollten die spezifischen Bedürfnisse der älteren Bewohner der Oststadt berücksichtigt werden. Viele Senioren möchten so lange wie möglich zu Hause wohnen bleiben. Daher ist die bauliche, barrierefreie Anpassung der Wohneinheiten erforderlich.



Abbildung 33: Modernisierungsbedürftiger Gebäudebestand in der Hermann-Poppe-Straße  
(Quelle: WHS, 2014)



Abbildung 34: Modernisierungsbedürftiges Gebäude in der Leintalstraße  
(Quelle: WHS, 2015)

### 6.1.3 Gebäudeleerstand

Im Rahmen der Begehungen und Erhebungen vor Ort wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Durch leerstehende Gebäude oder -teile verliert die Bausubstanz rasch an Qualität, was in der Folge den Sanierungsbedarf erhöht und größere Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung erforderlich macht.

Des Weiteren haben leerstehende Gebäude eine negative Wirkung auf das direkte Umfeld, wodurch im Falle einer Häufung von Leerständen auch das Gesamtbild des Untersuchungsgebietes geprägt wird. Dies führt dann oftmals dazu, dass Investitionen insgesamt zurückgehalten werden. Leerstehende Gebäude sollten daher zügig einer neuen Nutzung zugeführt werden oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Beispielsweise stehen die Firmengebäude der ehemaligen Walzenfabrik Stowe Woodward derzeit leer. Darüber hinaus weist der Gebäudebestand der GBH Acquisition GmbH in der Hermann-Poppe-, See- und Erhardstraße einzelne Leerstände aus. Des Weiteren wurde sichtlich keine nachfolgende Nutzung für die Fahrschule in der Seestraße gefunden.





Abbildung 35: Leerstand in der Seestraße  
(Quelle: WHS, 2016)



Abbildung 36: Leerstand ehem. Milchlädle  
(Quelle: WHS, 2016)

#### 6.1.4 Mögliche Konflikte mit Nutzungen

Störende Lärmemissionen bestehen im Untersuchungsgebiet entlang den sehr stark befahrenen Haupterschließungsstraßen (Römer-, Bühl- und Seestraße).

#### 6.1.5 Defizite im öffentlichen Raum

Der öffentliche Raum ist im Untersuchungsgebiet stark durch parkende Autos geprägt. Im überwiegenden Bereich des Gebiets herrscht ein Mangel an privaten Stellplätzen, so dass auch in schmalen Straßen beidseitig am oder auf dem Gehweg geparkt wird. Dies wirkt sich nachteilig auf die fußläufige Erschließung, Sichtbeziehungen, sicheres Überqueren der Straßen und die Durchfahrt für größere Fahrzeuge, z. B. Müllfahrzeuge aus.

In zentraler Lage im Untersuchungsgebiet zwischen Ostschule, Totenbergfriedhof und der Wohnblockbebauung entlang der Paradiesstraße befindet sich der einzige öffentliche Platz, der Ostplatz. Der Platz ist durchgehend versiegelt, unattraktiv gestaltet und bietet keine Aufenthaltsqualität. Die flächig begrünte Böschung an der Seite zur Oststadtschule animiert zum Abwerfen von Müll, die wenigen Bänke entlang des moosbewachsenen Grünstreifens im Norden des Platzes wirken wenig einladend und auch die bepflanzten Blumenkübel in der Mitte des Platzes können nur wenig zur Verbesserung des Gesamtbildes beitragen. Infolge dessen wird der Platz von der Bevölkerung nicht zum Verweilen angenommen und wirkt verlassen.

Westlich des Ostplatzes befindet sich ein Spielplatz, der während der Schulzeiten von der angrenzenden Ostschule als Schulhof genutzt wird. Im übrigen Bereich des Untersuchungsgebiets finden sich keine weiteren öffentlichen Kinderspielplätze. Aufgrund der hohen Zahl an Familien mit Kindern in der Oststadt ist ein deutlicher Mangel an Kinderspielplätzen festzustellen.

Am Ostplatz liegt eine Haltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr mit überdachter Wartemöglichkeit.

Auf der zwischen dem Ostplatz und der Ostschule gelegenen Straße gilt Schrittgeschwindigkeit, die jedoch regelmäßig nicht eingehalten wird. Insbesondere zu Schulanfangs- und -endzeiten, wenn zahlreiche Eltern zeitgleich ihre Kinder an der Schule absetzen, ergeben sich häufig gefährliche Verkehrssituationen. Zur Minimierung dieser Gefahrenquelle wurden bereits verschiedene Ansätze diskutiert, von der Anbringung von Schwellen über die Durchführung verstärkter Geschwindigkeitskontrollen bis hin zur kompletten Sperrung des Straßenstücks für den motorisierten Verkehr.



Abbildung 37: Ostplatz  
(Quelle: WHS, 2016)



Abbildung 38: Spielplatz auf dem Ostplatz  
(Quelle: WHS, 2016)



Abbildung 39: Garagenfront in der See-  
straße  
(Quelle: WHS, 2016)



Abbildung 40: Straße zwischen dem Ost-  
platz und der Ostschule  
(Quelle: WHS, 2016)

An zahlreichen städtebaulich relevanten Stellen im Untersuchungsgebiet sind störend wirkende Graffiti-Besprühungen und Schmierereien an Schaltschränken, Bushaltestellen und Mauern zu finden.



Abbildung 41: Graffitibesprühungen in der Humboldtstraße  
(Quelle: WHS, 2016)



Abbildung 42: Graffitibesprühungen in der Seestraße  
(Quelle: WHS, 2016)

Zwischen den Mehrfamilienhäusern der GBH Acquisition GmbH entlang der Heinrich-Heine-, Leintal- und Lessingstraße befinden sich größere Grünflächen mit altem Baum- und Gehölzbestand. Sie sind gepflegt, werden aber auch als Abstellfläche für Mülltonnen verwendet und weisen eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Durch eine aufwertende Neugestaltung könnten hier ansprechende Freiflächen geschaffen werden.



Abbildung 43: Freiflächen zwischen Gag-fah-Gebäuden  
(Quelle: WHS, 2016)



Abbildung 44: Öffentliche Freiflächen an der Römerstraße  
(Quelle: WHS, 2015)

Es gibt kaum öffentliche Freiflächen im Untersuchungsgebiet. Die öffentliche Freifläche gegenüber der Kreissparkasse in der Römerstraße ist äußerst unattraktiv. Die Grünfläche hat nur sehr geringe Aufenthaltsqualität und dient vorrangig den Hundebesitzern zum kurzen Ausführen.

## 6.2 Verkehr

### 6.2.1 Hauptverkehrs- und Nebenstraßen

Das Untersuchungsgebiet wird im Wesentlichen durch die Bühl-, Römer- und Seestraße erschlossen. Über die Bühlstraße, die in die außerhalb des Gebiets liegende Theodor-Heuss-Straße übergeht, wird das Gebiet an die Innenstadt angebunden.

Von den genannten Haupteerschließungsstraßen führen einige Nebenstraßen ab, die das gesamte Untersuchungsgebiet erschließen. Die Nebenstraßen sind insbesondere im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets überwiegend Einbahnstraßen mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h.

Die Haupteerschließungsstraßen des Untersuchungsgebiets (Bühl-, Römer- und Seestraße) sind insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten sehr stark befahren, da sie die Oststadt an die Bundesstraßen an- und mit der Innenstadt verbinden.

Etliche Straßen im Untersuchungsgebiet weisen erhebliche Mängel auf. Sowohl im Rahmen der aktuellen Bestandsaufnahme als auch aufbauend auf der Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Straßenbau der Stadt Heidenheim haben sich einige Straßen herauskristallisiert, die sich in einem schlechten Zustand befinden und möglichst kurzfristig saniert werden sollten. Diese sind im Plan „Mängel / Konflikte“ (Plan 5) dargestellt.

Im Rahmen der Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Straßenbau konnte des Weiteren eine Priorisierung der zu sanierenden Straßen erfolgen. Insbesondere wird von der Stadtverwaltung die Bedeutung der Umgestaltung der Römerstraße zwischen Leintalstraße und Eichendorffweg hervorgehoben.



Abbildung 45: Schlechter Straßenzustand in der Hans-Sachs-Straße  
(Quelle: WHS, 2016)



Abbildung 46: Schlechter Straßenzustand in der Meeboldstraße  
(Quelle: WHS, 2012)

### 6.2.2 Ruhender Verkehr

Aufgrund der vorrangigen Wohnfunktion im Untersuchungsgebiet besteht ein hoher Bedarf an PKW-Stellplätzen. Insbesondere entlang der Geschosswohnungsbauten im Zentrum des Untersuchungsgebiets sowie in den südlichen Einbahnstraßen ist ein hoher Anteil an ruhendem Verkehr entlang der Straßen zu verzeichnen. Insbesondere in den südlichen schmalen Einbahnstraßen ist die Durchfahrt deutlich erschwert, wenn ruhende Fahrzeuge im Straßenraum abgestellt werden.



Abbildung 47: Parksituation in der Robert-Koch-Straße  
(Quelle: WHS, 2015)



Abbildung 48: Ruhender Verkehr in der Hermann-Poppe-Straße  
(Quelle: WHS, 2016)

Die meisten Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser im gesamten Randbereich des Untersuchungsgebietes verfügen über private Stellflächen auf den jeweiligen Grundstücken. Jedoch werden auch hier Flächen im Straßenraum für Parkierzwecke genutzt. Dies könnte darauf zurückzuführen sein, dass mehrere Fahrzeuge pro Haushalt vorhanden sind, so dass die privaten Stellplätze nicht ausreichen.

### 6.2.3 Fußläufige Erschließung

Für Fußgänger sind entlang der Straßen im überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes auf beiden Seiten des Straßenraums Gehwege vorhanden. In Bereichen mit stark angespannter Parksituation, wie beispielsweise in der Bühl-, Leintal- und Lesingstraße, sind diese jedoch aufgrund parkender Autos zu schmal für Fußgänger mit Kinderwagen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind die Bordsteine zudem extrem hoch, so dass sie nur schwer mit Kinderwagen, Kinderfahrzeugen oder Rollatoren zu überwinden sind. Im Zuge der Straßensanierung würde sich hier die Möglichkeit zur generationengerechten Senkung der Bordsteinhöhen bieten.



Abbildung 49: Hohe Bordsteine um den Ostplatz  
(Quelle: WHS, 2016)



Abbildung 50: Straßenzustand und Parksituation in der Lessingstraße  
(Quelle: WHS, 2015)

Von vielen Bewohnern der Oststadt als unzulänglich angesehen wird die Überquerung verkehrsreicher Straßen auf dem Weg zu Schule und Kindergarten. So fehlen insbesondere sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger über die Seestraße zur Hermann-Poppe- sowie in der Römer- und Seestraße.

#### 6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Buslinie 4 und die Haltestellen „Neunhoefferstraße“, „Seestraße“, „Ostplatz“, „Paradiesstraße“, „Friedrich-Ebert-Straße“ und „Schillergymnasium“ gegeben.

Einige Bewohner der Oststadt sowie der Verkehrsclub Deutschland haben im Rahmen der Beteiligung auf die erschwerte Verkehrsführung des Linienbusses im Bereich des Ostplatzes hingewiesen. Im Zuge der Umgestaltung des Ostplatzes gäbe es hier ggf. die Möglichkeit, die Verkehrsführung zu optimieren.

### 6.3 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Dem Untersuchungsgebiet „Oststadt“ fehlen insbesondere zentrale Räumlichkeiten und attraktiv gestaltete Freiflächen, die für (Kultur-)Veranstaltungen und Treffs zur Verfügung stehen.

Manche Teilnehmer der Stadtteilspaziergänge haben auf die Probleme im Zusammenleben hingewiesen, die durch kulturelle und sprachliche Konflikte gekennzeichnet sind.

Des Weiteren konnten Defizite an Freizeit- und Sportangeboten für Kinder und Jugendliche festgestellt werden: Die Turnhallen der beiden Schulen im Gebiet sind sehr stark frequentiert. Die Schulleitungen würden eine Entlastung durch ein größeres Sportangebot begrüßen. Es gibt darüber hinaus keine Außensportanlage und keinen öffentlichen Spielplatz im Gebiet.

Im Rahmen der Stadtteilspaziergänge wurde seitens der Teilnehmer verstärkt darauf hingewiesen, die Bedürfnisse der Kinder zu berücksichtigen. Die Auswertung der Eigentümer- und Mieterbefragung hat ergeben, dass die Bedürfnisse von Jugendlichen und Senioren genauso wichtig sind.

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Alten- und Pflegeheime.

Insgesamt besteht an sozialer, kultureller und freizeitbezogener Infrastruktur deutlicher Nachholbedarf.

Ein besonderes Ziel für das Untersuchungsgebiet „Oststadt“ ist das Zusammenleben von Einheimischen und Zugezogenen sowie von Jung und Alt produktiv zu gestalten. Die Stärkung der Identifikation mit dem Stadtteil bei Zugewanderten sowie das Erlernen der deutschen Sprache sind dabei besonders wichtig.

Folgende Erneuerungsschwerpunkte sind zu benennen:

### **Einrichtung eines Familienzentrums**

Die geplante Kindertageseinrichtung auf dem Gelände des Zinzendorfgemeindehauses könnte zum Familienzentrum weiterentwickelt werden. Analog zum städtischen Kinderhaus Damaschkestraße, im inzwischen erfolgreich abgeschlossenen Sanierungsgebiet „Voithsiedlung“, könnte sich diese Einrichtung zur zentralen Anlaufstelle für Familien in der Oststadt entwickeln und Ort für weitere sozialintegrierte Projekte mit integrations-, bildungs- und familienpolitischen Zielsetzungen werden.

### **Schaffung bzw. Aufwertung von Freizeitflächen**

Fehlende und schlecht ausgestattete öffentliche Flächen sind ein wesentliches Defizit im Gebiet. Die Aufwertung des Ostplatzes zählt daher zu den zentralen Zielen der geplanten Sanierungsmaßnahme.

Vorgeschlagen wird zudem zu prüfen, ob geeignete Freiflächen zur Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes (z. B. ein Abenteuerspielplatz oder ein Trendsportfeld für Jugendliche) im Untersuchungsgebiet zur Verfügung stehen.

### **Realisierung eines Stadtteilzentrums**

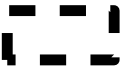











Mit einem Stadtteilzentrum, ggf. im Bereich zwischen Meebold-, Kurze und Seestraße (ehem. Schlachthof) wird eine zentrale Anlaufstelle für Bewohner des Stadtteils angestrebt. Ein Stadtteilzentrum könnte zum Ansatz haben, die sozialen und die kulturellen Bedürfnisse, insbesondere der jungen Bewohner des Stadtgebietes, zu erkennen, zu nutzen und zu fördern.

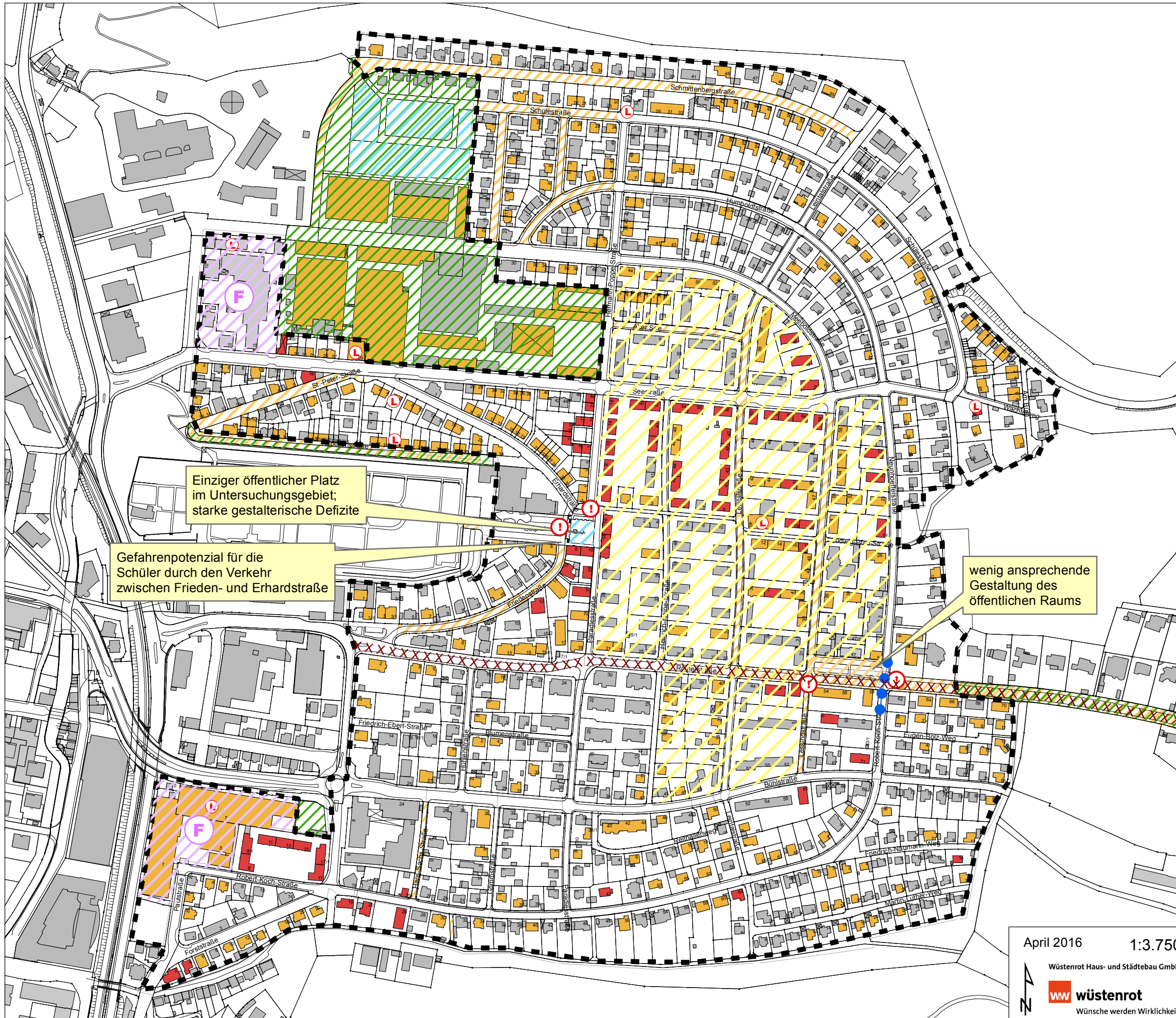
### **Einrichtung eines Stadtteilbüros mit Gruppenräumen**

Ein Stadtteilbüro als Anlaufstelle für die Bürger der Oststadt ist einzurichten, um die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und der begleitenden Maßnahmen zu unterstützen.

# Stadt Heidenheim "Oststadt"

## Plan 5: Mängel / Konflikte

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  erweitertes Untersuchungsgebiet
-  einfacher / mittlerer Modernisierungsbedarf
-  umfangreicher Modernisierungsbedarf
-  unattraktive Fläche / Brache
-  unattraktiver Straßenraum mit teilweise ungenügend geordneten Parkierungsflächen
-  fehlende Aufenthaltsqualität
-  untergenutzte bzw. brachliegende Gewerbeeinheit
-  starker Durchgangsverkehr, hohe Lärmemissionen und Trennwirkung
-  unzureichende Wegeverbindung
-  verkehrliche Gefahren
-  Leerstand



Einzigster öffentlicher Platz im Untersuchungsgebiet, starke gestalterische Defizite

Gefahrenpotenzial für die Schüler durch den Verkehr zwischen Frieden- und Erhardstraße

wenig ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums

April 2016 1:3.750

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



## 7. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Heidenheim an der Brenz unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen; es dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im städtebaulichen Gefüge und ist bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs- / Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt Heidenheim an der Brenz durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert.

In Kapitel 3 des ISEK wird dargelegt, dass in allen Sanierungsgebieten der Stadt Heidenheim Ziele definiert sind, die auf den in Kapitel 2.1 des ISEK allgemein formulierten Zielen aufbauen und sie konkretisieren. Insbesondere sind hier die Ziele „Bausubstanz bewahren und aufwerten“, „Wohnfunktion in der (Innen-) Stadt stärken“, „energetische Gebäudesanierung“ sowie „Energieeffizienz verbessern“ zu nennen.

Entsprechend den Zielsetzungen, die im ISEK 2015 speziell für die Oststadt (siehe Kapitel 3.5 des ISEK) formuliert wurden, bildet die Modernisierung und energetische Sanierung des Gebäudebestandes sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes den Schwerpunkt der geplanten Sanierungsmaßnahme. Des Weiteren ist das Ziel der nachhaltigen Verbesserung von Wohn- und Aufenthaltsqualität im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ zu erwähnen.

### 7.1 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und für die weitere planerische Vorbereitung.

Im Rahmen einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung werden zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände bei der Sanierungsdurchführung folgende zentrale Sanierungsziele u. a. in Anlehnung an das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Heidenheim<sup>3</sup> angestrebt:

---

<sup>3</sup> Vergleiche das Integrierte Stadtentwicklungskonzept – Zusammenfassung der Ziele und Maßnahmen, 2013, 2014 und 2015

Steigerung der Wohnqualität:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel. Intensivierung der Nutzung des Gebietes, vorrangig der Wohnnutzung;
- Erhalt und Stärkung der örtlichen Infrastruktur, insbesondere im Bereich der Versorgung der Bewohner / -innen mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Vermeiden neuer Wohnbaulandausweisungen, Energieeinsparung:

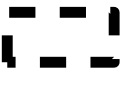









- Erhaltende Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude, gerade auch unter energetischen Gesichtspunkten; soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude und ggf. städtebaulich angepasste Neubebauung;
- Zur Stärkung der Wohnfunktion Umnutzung leerstehender oder anderweitig nicht mehr zu nutzender Gebäude bzw. Grundstücke zu Wohnzwecken.

Nachhaltige Innenstadtentwicklung, „Stadt der kurzen Wege“:

- Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes durch Umgestaltungsmaßnahmen u. a. von Straßen- und Platzräumen und Begrünung;
- Aufwertung von Spiel- und Freizeitflächen; ggf. Schaffung neuer Spielflächen;
- Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

# Stadt Heidenheim "Oststadt"

## Plan 6: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

-  Abgrenzung  
Untersuchungsgebiet
-  erweitertes Unter-  
suchungsgebiet
-  einfache / mittlere  
Modernisierung
-  umfangreiche  
Modernisierung
-  Neuordnung
-  Straßenumge-  
staltung / Aufwertung  
der Parkierungs-  
situation
-  Umgestaltung
-  Platzgestaltung /  
Quartiersmitte
-  verkehrsberuhigter  
Bereich
-  Grunderwerb
-  Wegeverbin-  
dungen stärken



Schaffung von Räumlichkeiten zur Begegnung und für Sportaktivitäten

Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrs- und Parkierungssituation

Platzumgestaltung unter Mitwirkung der Bewohner

Neubau eines Kindergartens

Umgestaltung der Freiflächen entlang der Römerstraße

## **8. Maßnahmenprogramm**

### **8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)**

#### **8.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken**

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist u. a. die Neuordnung des Firmengeländes der Fleiga Ostwürttemberg eG (ehem. Schlachthof) erforderlich. Hierzu wird der Grunderwerb des Hauptgebäudes auf dem Areal nötig sein. Bereits vor Aufnahme in das städtebauliche Erneuerungsprogramm konnte die Stadt Heidenheim Grundstücke in diesem Bereich erwerben.

Außerdem ist eine Neuordnung auf dem Gelände des Zinzendorfgemeindehauses geplant. Die geplante Herstellung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen erfordert den Erwerb von Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen.

Die geplante Neuordnung wird im Zuge der Sanierung weiter präzisiert werden. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB oder der Erwerb bzw. Tausch von Flächen ausreichend sein wird.

#### **8.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben**

Die gewerblichen Betriebe beeinträchtigen teilweise das Wohnumfeld. Aufgrund dessen ist es im weiteren Verlauf der Sanierung zu prüfen, ob diese Betriebe gegebenenfalls an anderer Stelle ihre Tätigkeit fortsetzen können.

Die Durchführung der Neuordnungsmaßnahmen und teilweise auch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann den Umzug von Bewohnern erfordern.

Auf die Ausführungen zum Sozialplan wird hierbei verwiesen.

#### **8.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen**

Zur Verwirklichung der Neuordnung ist auch der Abbruch einzelner Gebäude zur Vorbereitung einer Grundstücksneuordnung und Neubebauung entsprechend den städtebaulichen Zielen erforderlich. Dies wird im Verlauf der Sanierungsdurchführung noch weiter präzisiert.

#### **8.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen**

Zur Intensivierung der Nutzungsstrukturen ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Dies bedingt eine Änderung der Erschließungsanlagen. In den Neuordnungsbereichen kann die ergänzende Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlich werden. Zur Verbesserung der Parkraumsituation sind Parkplätze und / oder Parkierungsbauwerke herzustellen.

## **8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)**

### 8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

Sofern wirtschaftlich vertretbar, können Gebäude mit schlechtem, aber erhaltungswürdigem Zustand umfassend modernisiert und instand gesetzt werden. Insgesamt ist der städtebaulich gebotene Zustand, insbesondere der Wohngebäude entsprechend ihrer Funktion und der das Ortsbild prägenden Bedeutung, herzustellen. Durch die Gebietsbegehung konnte bei einer Vielzahl der Gebäude ein deutliches Modernisierungspotenzial festgestellt werden.

Zur Verbesserung der Wohnsituation im Gebiet wird auch die Ausweitung des Wohnraumangebotes durch den Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen angestrebt. Maßnahmen zur funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden werden daher angestrebt.

### 8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

In verschiedenen Arealen werden ggf. aufgrund der Neuordnung Neubauten entstehen. Die geplante Auslagerung der gewerblichen Betriebe bietet Flächen für neue wohngebietskonforme, z. B. sportliche, Nutzung.

### 8.2.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Im Rahmen der Verbesserung der sozialen Infrastruktur ist der Neubau eines Kindergartens sowie eines Stadtteilzentrums angedacht. Im Laufe der Sanierung wird die Maßnahme weiter untersucht und präzisiert, um eine Neubebauung zu veranlassen.

## **8.3 Integriertes Handlungskonzept (Maßnahmenkatalog)**

### 8.3.1 Entstehung

Das folgende integrierte Handlungskonzept (Maßnahmenkatalog) enthält eine Fülle von Projekten zur Weiterentwicklung des Stadtteils. Es beruht auf mehreren Grundlagen:

- den Ergebnissen der Bürgerinformationsveranstaltung sowie der zwei Stadtteilspaziergänge,
- den Ergebnissen der Fachgespräche und Abstimmung mit der Stadtverwaltung,
- den Erfahrungen aus den anderen Soziale Stadt-Gebieten der Stadt Heidenheim,
- Anregungen der Lenkungsgruppe, die zuständig für die Begleitung des Stadterneuerungsprogramms „Soziale Stadt“ in der Oststadt ist.

### 8.3.2 Realisierungsgrad

Die vorgeschlagenen Projekte sind noch im Ideenstadium, aber verbunden mit konkretem Interesse und Bereitschaft zur Umsetzung.

Der zusammengestellte Maßnahmenkatalog (Integriertes Entwicklungskonzept) ist in Tabellenform als Anlage 3 beigefügt.

### 8.3.3 Stufenweise Realisierung – laufende Fortschreibung

Mehrere Ideen aus dem Maßnahmenkatalog müssen noch in konkret handhabbare Vorhaben „übersetzt“ werden.

Mehrere Projekte lassen sich demnach nicht sofort umsetzen, weil sie noch nicht hinreichend konkretisiert sind, weil es objektive Hinderungsgründe gibt oder weil die Wirkungen noch nicht abgeschätzt werden können (z. B. Beschäftigungsmaßnahmen im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen im Gebiet). Hier wird vorgeschlagen, ggf. durch Modellprojekte oder temporäre Lösungen die entsprechenden Maßnahmen konzeptionell vorzubereiten und praktisch umzusetzen. So kann man den geäußerten Bedürfnissen Rechnung tragen und durch die hierbei gesammelten Erfahrungen mögliche Fehlinvestitionen bei zukünftigen Projekten vermeiden.

Das integrierte Entwicklungskonzept entspricht dem Stand vom April 2016. Es ist laufend fortzuschreiben, zu überprüfen, zu erweitern und ggf. zu modifizieren.

### 8.3.4 Finanzierung

Das von Bund und Land getragene Programm „Soziale Stadt“ ist Investitions- und Leitprogramm für die Finanzierung der gebietsbezogenen, baulichen Maßnahmen. Die Städtebaufördermittel können demnach nur für investive Maßnahmen sowie in beschränktem Umfang auch für deren Vorbereitung, Öffentlichkeitsarbeit und Akzeptanzförderung in räumlich abgegrenzten Gebieten eingesetzt werden.

Die Mittel für notwendige nichtinvestive Maßnahmen, wie etwa Personalkosten im Bereich der Sozialarbeit, müssen von den Städten und Gemeinden aus eigenem Haushalt bezahlt oder aus anderen Förderressourcen eingeworben werden.

Das Programm „Soziale Stadt“ sowie das hier entworfene Handlungskonzept ist betont integrativ angelegt und zielt damit auch auf die Verknüpfung verschiedener Fachförderprogramme ab. Die festgestellten Probleme in dem abgegrenzten Untersuchungsgebiet sollen mit einem Bündel von Maßnahmen aus allen Bereichen angegangen und beseitigt werden.

Auf Landesebene haben hierzu die Fachressorts und sonstigen Aufgabenträger den Städten und Gemeinden eine bevorzugte Berücksichtigung im Rahmen und nach Maßgabe der vorhandenen Förderprogramme zugesagt.

Darüber hinaus existieren auf Bundesebene weitere integrierbare Förderprogramme für das Programm „Soziale Stadt“, die für eine Kofinanzierung geplanter Maßnahmen im Rahmen eines integrierten Entwicklungskonzeptes in Anspruch genommen werden können.

Die Partner- bzw. ergänzende Förderprogramme auf der EU-, Bundes- und Landesebene sind in Tabellen zusammengefasst und in Anlage 4 nachzulesen.

## 9. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

### 9.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Mit der Aufnahme der „Oststadt“ in das Programm „Soziale Stadt“ ist die finanzielle Voraussetzung geschaffen, die im Stadtteil vorhandenen städtebaulichen und strukturellen Mängel nachhaltig zu verbessern und die Oststadt auf der Grundlage des im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erarbeiteten integrierten Handlungskonzepts zu einem aus eigener Kraft lebensfähigen Stadtteil mit hohem bürgerschaftlichem Engagement zu entwickeln.

Hierfür steht der Stadt Heidenheim an der Brenz laut Zuwendungsbescheid vom 18.03.2015 ein bewilligter Förderrahmen in Höhe von 1.666.667,00 € zur Verfügung. Damit wurde der im Aufnahmeantrag beantragte und für die angestrebten Sanierungsziele erforderliche Förderrahmen zu einem Drittel gedeckt (beantragt wurden rund 5,5 Mio.).

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Realisierung der nach diesem Bericht und dem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept angestrebten Sanierungsmaßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet. Aus dieser wurde der für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Förderrahmen abgeleitet.

Sanierungsbedingte Ausgaben: 7.355,00 T€

Sanierungsbedingte Einnahmen: 500,00 T€

Benötigter Förderrahmen: 6.855,00 T€

Bewilligter Förderrahmen: 1.666,67 T€



Zu gegebener Zeit ist daher eine Aufstockung der bewilligten Finanzhilfe zu beantragen oder ggf. der erarbeitete Maßnahmenkatalog entsprechend anzupassen. Grundsätzlich macht der bewilligte Förderrahmen jedoch keine Einschränkung der Gebietsgröße erforderlich. Ebenso ist die Möglichkeit des Einsatzes von Fördermitteln aus anderen Programmen (z. B. zur energetischen Verbesserung von Gebäuden) sowie steuerliche Vergünstigungen (§ 7h EStG) zur weiteren Finanzierung fortlaufend und im Einzelfall zu prüfen.

Entsprechend der weiteren Prioritätensetzung und Dringlichkeit der einzelnen Projekte sind die Maßnahmen in die Finanzplanung der Stadt aufgenommen worden. Eine Eigenfinanzierungserklärung ist im Rahmen der Antragstellung bereits bei der zuständigen Stelle eingegangen.

Die städtebaulichen Missstände (Funktions- und Substanzmängel) wurden – in unterschiedlicher Intensität – im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt. Aus der Beteiligung der Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden und sonstiger Nutzungsberechtigter hat sich eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft für die Erreichung der angestrebten Zielsetzungen ergeben. Mit den Sanierungsmaßnahmen könnte somit gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Oststadt“ vorgesehenen Maßnahmen mit dem beantragten Förderrahmen und der Ausbildung von Prioritäten zügig begonnen werden können.

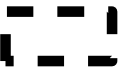
Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollte kurzfristig gefasst werden, um die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die Verwendung der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel rechtssicher umsetzen zu können. Im weiteren Verfahren der Sanierung wären dann die Betroffenen auch durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit mittels Einzelgesprächen und Informationsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren weiter zu unterrichten, um die bestehende Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung und bei den Beteiligten weiter zu verbessern.

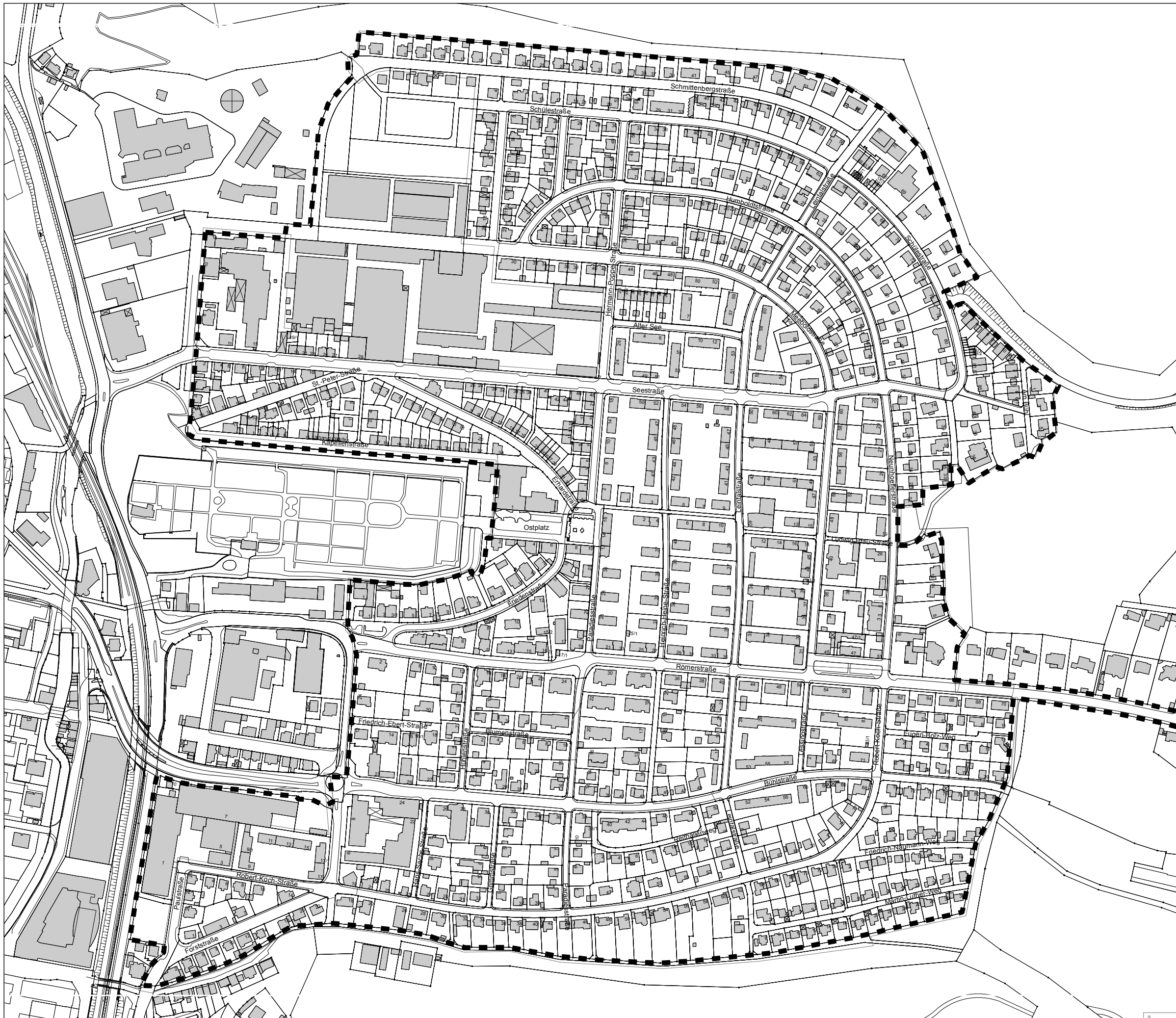
Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

## Stadt Heidenheim

### "Oststadt"

Plan 7:  
Vorschlag zur Abgrenzung  
des Sanierungsgebiets

 Abgrenzungsvorschlag  
Sanierungsgebiet (ca. 61,8 ha)



## 9.2 Durchführungsfrist

Die Durchführungsfrist ist gemäß § 142 (3) BauGB durch Gemeinderatsbeschluss für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum acht Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um zwei Jahre verlängert. Die Programmaufnahme erfolgte zum 01.01.2015.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von 15 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 30.04.2031 festgelegt werden.

Sollte die Sanierung zu einem früheren Zeitpunkt beendet sein, wird die Maßnahme frühzeitig abgerechnet.

## 9.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

### Wahl des Sanierungsverfahrens

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Stadt Heidenheim an der Brenz nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Stadt Heidenheim an der Brenz ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Stadt Heidenheim an der Brenz gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Abs. 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

#### **„Klassisches“ Verfahren**

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

### **„Vereinfachtes“ Verfahren**

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Hat sich die Kommune für die Sanierung nach dem „vereinfachten Verfahren“ entschieden, so stehen ihr hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;

- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

### **Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren**

Wie oben bereits dargelegt, muss die Kommune die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
- Aufwertung des Wohnumfeldes, des öffentlichen Raums und der Verkehrsflächen,
- Erhalt und Ausbau der gewachsenen Versorgungsstrukturen,
- Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur,
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte.

Bei der geplanten Sanierung der „Oststadt“ steht die Bestandsentwicklung und Bestandsverbesserung im Vordergrund.

Neben den bereits im Eigentum der Stadt Heidenheim an der Brenz befindlichen Grundstücksflächen für die geplante Neuordnungsmaßnahme im Bereich Meebold-, Kurze und Seestraße (ehem. Schlachthof) ist der Erwerb eines weiteren Grundstücks – vorbehaltlich seiner Verfügbarkeit – angestrebt. Auf der frei werdenden Fläche soll nach aktueller Planung eine Gemeinbedarfseinrichtung entstehen. Auswirkung der Neuordnungsmaßnahme auf die Bodenrichtwerte im Rahmen der Sanierungsdurchführung ist daher nicht zu erwarten. Darüber hinaus sind keine umfassenden Maßnahmen zur Bodenordnung (Umlegung) vorgesehen. Aus diesem Grund wird keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB – Erwerb zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert).

Die im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich und werden ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung dieser Grundstücke kann somit ausgeschlossen werden.

Zwar wird die längerfristige Entwicklung der Bodenpreise im Untersuchungsgebiet, wie in anderen innerörtlichen Gebieten auch, allein schon aufgrund des immer knapper werdenden Angebotes an Grundstücken (in zentraler Lage) weiter fortschreiten. Gerade darin liegt jedoch insbesondere im privaten Bereich die Chance für eine im Wesentlichen aus eigener Kraft stattfindende städtebauliche Weiterentwicklung, insbesondere auf den heute untergenutzten Flächen. Da diese Form der Wertsteigerung jedenfalls nicht als im Sinne von § 154 BauGB „durch die Sanierung bedingt“ anzusehen ist, ist die Anwendung dieser Vorschrift im Hinblick auf die Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur teilweisen Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme ebenfalls ohne Bedeutung.

Durch die Erweiterung und Verbesserung des sozialen und kulturellen Angebots sowie durch die Verbesserung der Wohnumfeldqualität (z. B. Schaffung von Räumlichkeiten zur Begegnung, Schaffung von Spielplätzen und Freiflächen, Aufwertung der Straßen im Sanierungsgebiet, Errichtung eines neuen Kindergartens usw.) ist nicht zu erwarten, dass sich Bodenwertsteigerungen ergeben.

**Es wird deshalb aus heutiger Sicht empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Oststadt“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen.**

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist letztlich danach zu beantworten, ob die zwischen dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht bestehenden Unterschiede für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheidungserheblich sein könnten.

Für die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB spricht allein schon die in dieser Vorschrift enthaltene sanierungsrechtliche Veränderungssperre. Gegenüber der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist sie z. B. zur Vermeidung unerwünschter baulicher Veränderungen (Gestalt / Nutzung) im Sanierungsgebiet besonders praxisrelevant.

Das Sanierungsrecht kennt die verfahrensmäßigen und zeitlichen sowie die entschädigungsrechtlichen Einengungen der Veränderungssperre des § 14 BauGB nicht. Maßstab für die Erteilung der Genehmigung ist allein das örtliche Sanierungskonzept, so dass die sanierungsrechtliche Veränderungssperre auch flexibler als die planungsrechtliche Veränderungssperre ist.

Anlass und Ziel einer sanierungsrechtlichen Veränderungssperre ist darüber hinaus nicht – wie bei § 14 BauGB – die Sicherung eines aufzustellenden Bebauungsplanes, sondern die Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, was eine beabsichtigte und zu sichernde Bauleitplanung (z. B. für Teilgebiete) einschließen kann, aber nicht notwendigerweise voraussetzt.

Wenn die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Grundstücksveräußerungen gemäß § 144 Abs. 2 BauGB hauptsächlich in Verbindung mit der im vereinfachten Verfahren nicht anzuwendenden „Preisprüfung“ des § 153 Abs. 2 BauGB zu sehen ist, so hat sie doch auch ohne die Preisprüfung ihre Bedeutung zur Sicherung der Sanierungsziele im vereinfachten Verfahren.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass Grundstücksveräußerungen auch außerhalb einer Bodenordnung dem Sanierungszweck zuwiderlaufen können, wenn z. B. die mit dem Erwerb eines Grundstückes erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Oststadt“ mit der vollen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB erscheint daher sinnvoll.

Auch wenn die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB möglicherweise keine besondere Bedeutung bei der Sanierungsdurchführung erlangen wird, sollte doch vorläufig nicht auf sie verzichtet werden.

Stellt sich im Laufe der Sanierungsdurchführung heraus, dass im Rahmen der Anwendung der §§ 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB „zuviel“ bodenrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bestehen, so bleibt – neben der in § 144 Abs. 3 BauGB geregelten Vorweggenehmigung für bestimmte Genehmigungstatbestände – die Möglichkeit einer Änderung der Sanierungssatzung unberührt.

**Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien wird empfohlen, bei der Entscheidung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB weder vollständig noch teilweise auszuschließen.**

**Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung in dieser Form zu beschließen.**



## Entwurf der Sanierungssatzung

# SATZUNG

der Stadt Heidenheim an der Brenz über die förmliche Festlegung  
des Sanierungsgebiets „Oststadt“

Auf Grund des § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Heidenheim an der Brenz in seiner Sitzung am 30.05.2016 folgende Satzung:

### **§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Oststadt“**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt 61,8 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Oststadt“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Abgrenzung“ im Maßstab 1:3.750 vom April 2016 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

### **§ 2 Verfahren**

Gem. § 142 Abs. 4 BauGB wird für die Durchführung der Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ausgeschlossen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird nicht ausgeschlossen. (Vereinfachtes Sanierungsverfahren mit Genehmigungspflichten)

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

#### **Bekanntmachungshinweise:**

1. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Hierbei ist auf die Vorschriften des § 144 BauGB hinzuweisen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

## 10. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Sanierungsziele oben).

Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraumes und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z. B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen.

Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

## 10.1 Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Oststadt“ vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Heidenheim an der Brenz, insbesondere zustimmende Kenntnisnahme zum gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.
2. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitpunkt.
4. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
5. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z. B. Sanierungsbroschüre, u. a.).
6. Initiierung und Umsetzung der Maßnahmen des integrierten Entwicklungskonzepts, ggf. zuvor Einzelentscheidungen der zusätzlichen Gremien in der Stadt zur Durchführung der Maßnahmen (Fördermitteleinsatz, Finanzierung im städtischen Haushalt, Prioritäten etc.). Fortschreibung des integrierten Entwicklungskonzepts.

## 11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal 150,00 € / m<sup>2</sup> nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Heidenheim an der Brenz wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 6.855.000,00 €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Heidenheim an der Brenz neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 1.666.667,00 € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten Kosten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden sanierungsbedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

<b>I. Sanierungsbedingte Ausgaben</b>	<b>TEUR – einzeln –</b>	<b>TEUR – gesamt –</b>
<b>1. Vorbereitende Untersuchungen</b>	60,00	60,00
<b>2. Weitere Vorbereitung der Sanierung</b>		145,00
Allgemeine städtebauliche Planung	80,00	
Stadtteilbüro, Bürgertreff	15,00	
Sonder- und Fachgutachten	20,00	
Öffentlichkeitsarbeit	30,00	
<b>3. Grunderwerbe</b>		1.000,00
Zwischenerwerb zur Neuordnung und Reprivatisierung	1.000,00	
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>		3.940,00
Bodenordnung / Vermessung	30,00	
Umzug von Bewohnern	20,00	
Abbruch Zinzendorfhaus	100,00	
Beseitigung baulicher Anlagen	300,00	
Neuordnung Bereich Meebold- / Kurze und Seestraße	500,00	
Neuordnung Bereich der ehemaligen Walzenfabrik	1.000,00	
Straßenumgestaltung	1.690,00	
Römerstraße (Leintalstraße bis Eichenforffweg)	300,00	
<b>5. Baumaßnahmen</b>		860,00
Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	860,00	
<b>6. Schaffung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung / Räumlichkeiten zur Begegnung</b>	1.000,00	1.000,00
<b>7. Sanierungsträger</b>		350,00
Programmbegleitende Projektleitung und Besetzung des Stadtteilbüros	350,00	
<b>Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt</b>		7.355,00

<b>II. Sanierungsbedingte Einnahmen</b>	<b>TEUR – einzeln –</b>	<b>TEUR – gesamt –</b>
Grundstückserlöse / Wertansätze Sonstige Einnahmen		500,00

<b>III. Förderrahmen</b> <i>(Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen)</i>		<b>6.855,00</b> 1.666,67
--	--	-----------------------------

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg weiterzuleiten. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

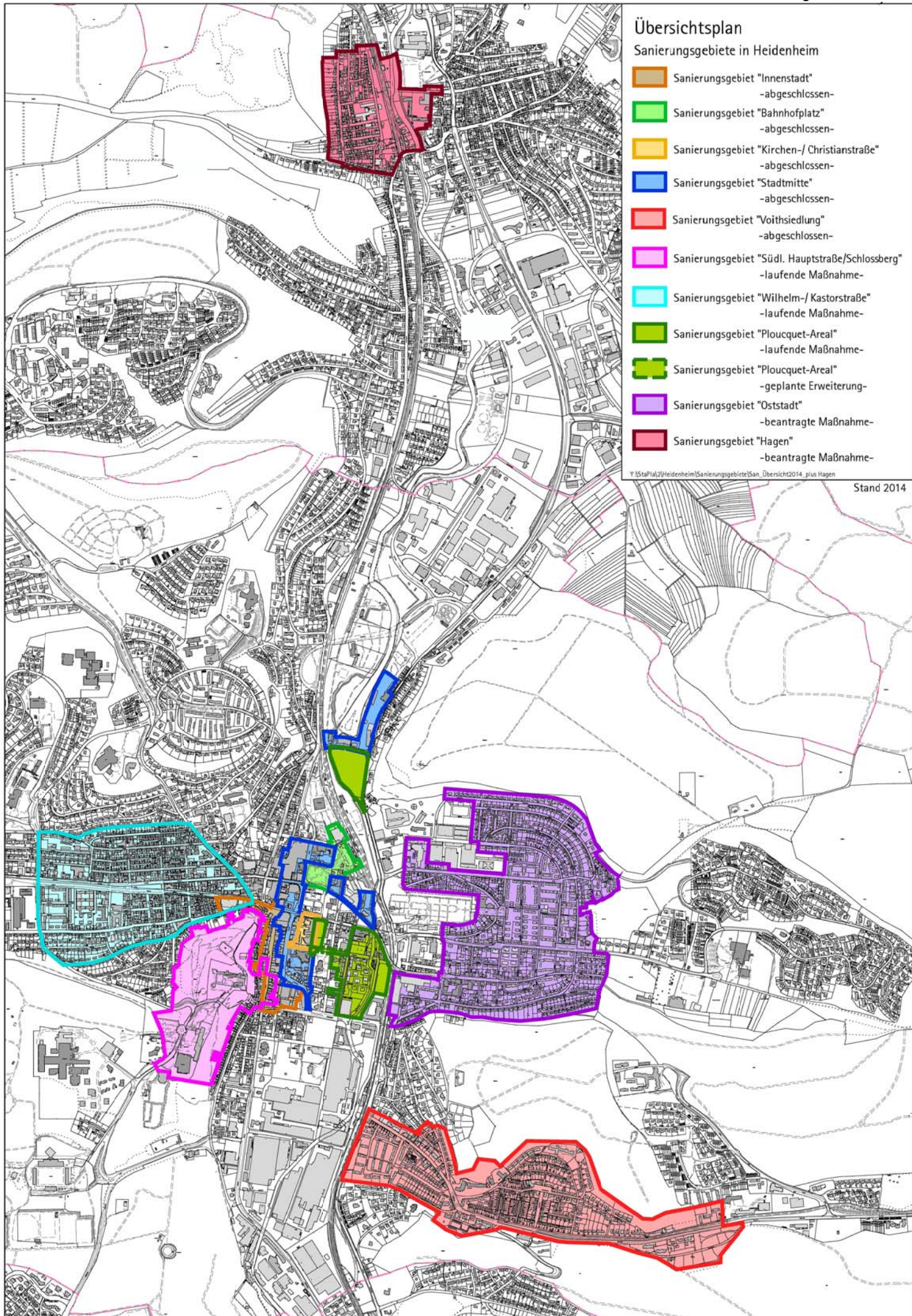
## Übersichtsplan

## Sanierungsgebiete in Heidenheim

-  Sanierungsgebiet "Innenstadt"  
-abgeschlossen-
-  Sanierungsgebiet "Bahnhofplatz"  
-abgeschlossen-
-  Sanierungsgebiet "Kirchen-/ Christianstraße"  
-abgeschlossen-
-  Sanierungsgebiet "Stadtmitte"  
-abgeschlossen-
-  Sanierungsgebiet "Voithsiedlung"  
-abgeschlossen-
-  Sanierungsgebiet "Südl. Hauptstraße/Schlossberg"  
-laufende Maßnahme-
-  Sanierungsgebiet "Wilhelm-/ Kastorstraße"  
-laufende Maßnahme-
-  Sanierungsgebiet "Plouquet-Areal"  
-laufende Maßnahme-
-  Sanierungsgebiet "Plouquet-Areal"  
-geplante Erweiterung-
-  Sanierungsgebiet "Oststadt"  
-beantragte Maßnahme-
-  Sanierungsgebiet "Hagen"  
-beantragte Maßnahme-

Y:\Stap\Platz\Heidenheim\Sanierungsgebiete\San\_Übersicht2014\_plus Hagen

Stand 2014







ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Olgastraße 63, 89073 Ulm

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

z. Hd. Frau Tvardovskaya

Hohenzollernstraße 12-14

71630 Ludwigsburg

Wüstenrot Haus- u. Städtebau GmbH

- 9. Dez. 2015

ERLEDIGT	SCHREIBEN	TELEF.
DURCH	MÜNDL.	OHNE ANTW.

**REFERENZEN** Frau Tvardovskaya, Ihr Schreiben vom 03.11.2015  
**ANSPRECHPARTNER** PTI 22 PB5, Ruben Miess  
**TELEFONNUMMER** 0731 100 84721  
**DATUM** 04.12.2015  
**BETRIFFT** 11139-Vorbereitende Untersuchungen „Oststadt“, Stadt Heidenheim an der Brenz

Sehr geehrte Frau Tvardovskaya,

vielen Dank für die Zusendung ihrer Planunterlagen zu o.g. Sanierungsgebiet.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. vorbereitenden Untersuchung nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem Untersuchungsgebiet befinden sich TK-Linien, Schachtbauwerke sowie Schaltschränke der Telekom (siehe beiliegender Lageplan). Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen (Gehsteig-)Bereich. Wir bitten Sie unsere Anlagen nach den Regeln der Technik zu berücksichtigen, da eine Umverlegung der bestehenden Leitungen und Anlagen nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand machbar ist. Dies betrifft insbesondere unsere Kabalkanal-Hauptachse entlang der Römerstraße-Leintalstraße-Seestraße. Sollten dennoch Änderungen an unseren Leitungen notwendig werden, bitten wir Sie uns rechtzeitig zu informieren. Sollte es sich hierbei um ein Sanierungsgebiet handeln, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen.

Im betroffenen Bereich haben wir derzeit keine eigenen Maßnahmen geplant.

In Bezug auf die erweiterte Abgrenzung des Untersuchungsgebiet haben wir keine Einwände.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm

Postanschrift: Olgastr. 63, 89073 Ulm

Telefon: +49 731 100-0; E-Mail: info@telekom.de; Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68; IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68; SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender); Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn; USt-IdNr. DE 814645262

Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.

Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Südwest  
PTI 22 Ulm, PB 5  
Olgastr. 63  
89073 Ulm

oder Telefon (0731) 100-84721.

Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft [Planauskunft.Suedwest@telekom.de](mailto:Planauskunft.Suedwest@telekom.de) zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

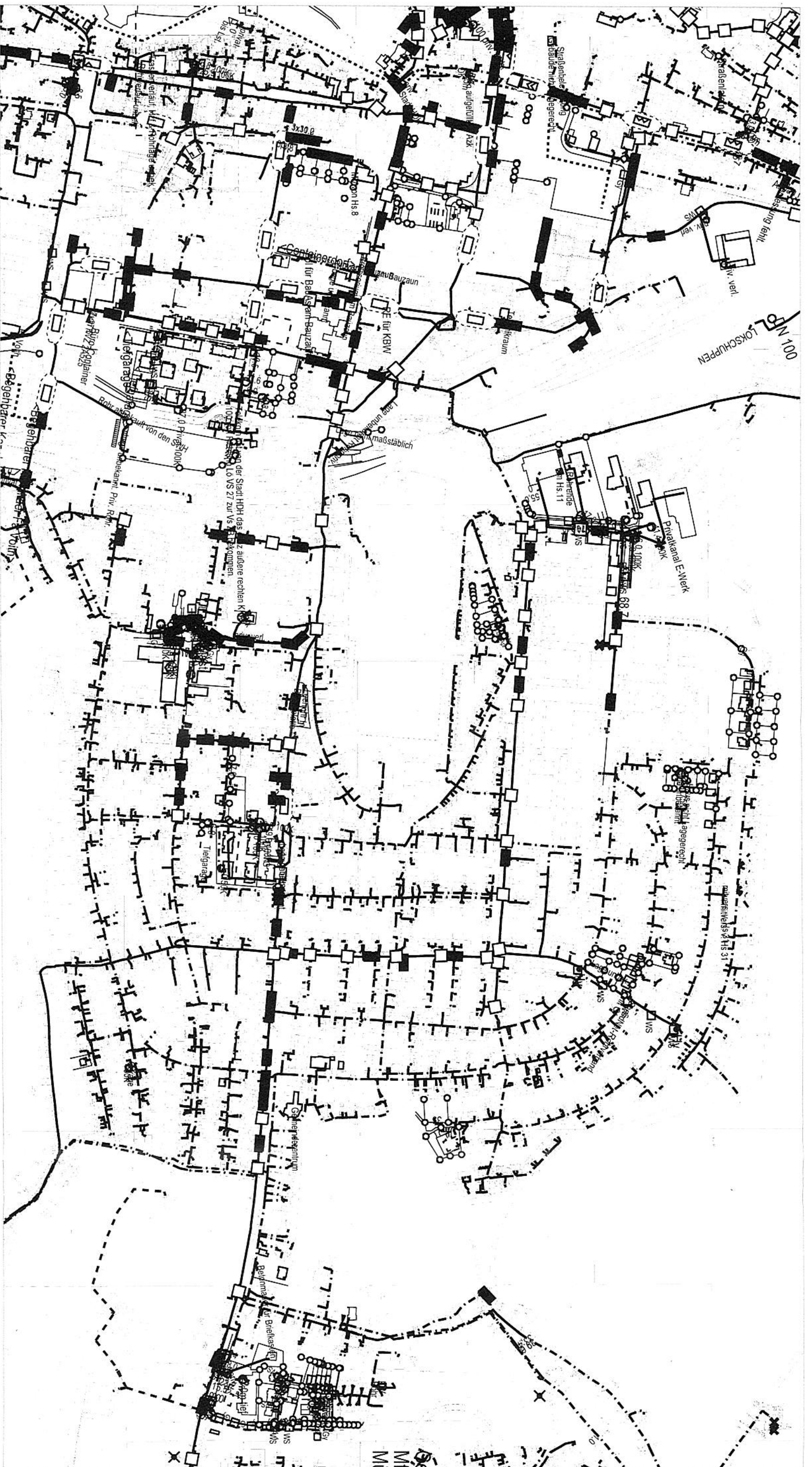


Sirri Colak

i. A.



Ruben Miess



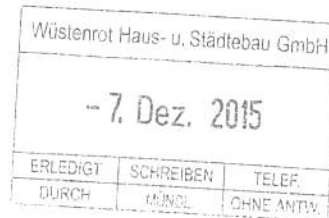
ATV/h-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATV/h-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Stuttgart		
ONB	Heidenheim	ASB	2, 4, 5
Bemerkung:		VSB	7321A
		Name	Mless, Ruben PT122
		Datum	07.12.2015
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:5000
		Blatt	1



Landratsamt Heidenheim – 89505 Heidenheim

Wüstenrot  
Haus- und Städtebau GmbH  
Hohenzollernstr. 12 – 14  
71638 Ludwigsburg

TVA



Name Frau Schlotz  
Zimmer C 136  
Telefon 07321 321-1304  
Telefax 07321 321-1303  
k.schlottz@  
landkreis-heidenheim.de

Ihre Zeichen  
Nachricht vom 03.11.2015  
Unsere Zeichen 30-621.13-schl  
Nachricht vom

03.12.2015

Verwaltungsgebäude  
Felsenstraße 36  
89518 Heidenheim

www.landkreis-heidenheim.de

Telefon 07321 321-0  
Telefax 07321 321-2410  
post@landkreis-heidenheim.de

Kreissparkasse Heidenheim  
BLZ 632 500 30  
Kto.-Nr. 880 347  
IBAN: DE10632500300000880347  
BIC: SOLADES1HDH

Postbank Stuttgart  
BLZ 600 100 70  
Kto.-Nr. 5349 706  
IBAN: DE96600100700005349706  
BIC: PBNKDEFF

Sprechzeiten  
Montag - Freitag 8:00 - 11:30  
Montag 14:00 - 16:00  
Donnerstag 14:00 - 17:30  
Termine nach Vereinbarung

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 139 BauGB i. V. m. § 4 BauGB)

### Vorbemerkung

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben.

### A. Allgemeine Angaben

Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft **Heidenheim**

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan für das Gebiet
- Satzung über den Vorhaben und Erschließungsplan
- sonstige Satzung **„Oststadt“ (Sanierungsgebiet)**

Fristablauf für die Stellungnahme am : **07.12.2015**

### B. Stellungnahme

- keine Äußerung
- Fachliche Stellungnahme siehe Seiten 2 bis 4

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe

**Bau und Umweltschutz**

(Ansprechpartner: Herr Hinkelmann, Fachbereich 30, Tel.: 07321 321-1313)

Wasserschutz / Bodenschutz

Schutzbestimmungen für Wasserschutzgebiete

**Wald und Naturschutz**

(Ansprechpartner: Herr Dr. Untheim, Fachbereich 31, Tel.: 07321 321-1370)

Naturschutz / Artenschutz

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutzrechtliche Belange

1.2 Rechtsgrundlage

**Bau und Umweltschutz**

(Ansprechpartner: Herr Hinkelmann, Fachbereich 30, Tel.: 07321 321-1313)

Wasserschutz / Bodenschutz

Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1

**Wald und Naturschutz**

(Ansprechpartner: Herr Dr. Untheim, Fachbereich 31, Tel.: 07321 321-1370)

Naturschutz / Artenschutz

§§ 20 - 23 NatSchG, §§ 14, 15, 16, 44, 45 BNatSchG, Vogelschutz- und FFH-Richtlinie

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

**Wald und Naturschutz**

(Ansprechpartner: Herr Dr. Untheim, Fachbereich 31, Tel.: 07321 321-1370)

Naturschutz / Artenschutz

§ 67 BNatSchG i. V. mit Art. 12, 13 und 16 FFH-RL und Art. 5-7 und 9 Vogelschutzrichtlinie

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

--

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

### **Sozialplanung und Controlling**

(Ansprechpartner: Frau Hartwich, Fachbereich 20, Tel.: 07321 321-2278)

Gegen das Sanierungsgebiet bestehen keine Einwände. Das Ziel „Stabilisierung der Sozialstruktur“ mit den dort benannten Einzelzielen ist im Sinne der Sozialplanung zu begrüßen.

### **Bau und Umweltschutz**

(Ansprechpartner: Herr Hinkelmann, Fachbereich 30, Tel.: 07321 321-1313)

#### Wasser- / Bodenschutz

##### Altlasten

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 3 Altstandorte (s. Anlage) die auf Handlungsbedarf B „Belassen mit Entsorgungsrelevanz“ bewertet wurden.

Des Weiteren tangiert eine Teilfläche der Altablagerung „Stadtwerke Heidenheim, Meeboldstraße“ das geplante Erweiterungsgebiet (s. Anlage).

##### Grundwasserschutz

Das Bauvorhaben befindet sich in der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1, ist zu beachten.

### **Wald und Naturschutz**

(Ansprechpartner: Herr Dr. Untheim, Fachbereich 31, Tel.: 07321 321-1370)

#### Naturschutz

Gegen das Sanierungsgebiet bestehen seitens des Naturschutzes keine Bedenken.

### **Gewerbeaufsicht und Energiewende**

(Ansprechpartner: Herr Maier-Mehlhorn, Fachbereich 32, Tel.: 07321 321-1335)

Die Ziele des Sanierungsgebietes Oststadt sind nicht hinreichend konkret um Auswirkungen aus Sicht des Immissionsschutzes zum gegenwärtigen Zeitpunkt abschätzen oder bewerten zu können. Eine fachliche Einschätzung ist beim derzeitigen Planungsstand daher nicht möglich.

### **Abfallbeseitigung**

(Ansprechpartner: Herr Forner, Kreisabfallwirtschaftsbetrieb, Tel.: 07321 950517)

Sollten von der Bauplanung umliegende Gebiete betroffen sein, so ist darauf zu achten, dass damit keine Einschränkungen der bestehenden Regelungen in diesem Gebiet im Hinblick auf die Abfallentsorgung (Anfahrbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge, Plätze für die Müllbehälter usw.) einhergehen.

Grundsätzlich wird darum gebeten, ausreichend Platz für die Abfallentsorgungsgefäße und zur Abholung bereit zu stellender Abfälle einzuplanen. Insbesondere bei Abbruch und anschließend verdichteter Bebauung sollten Stellplätze für Fahrzeuge am Straßenrand berücksichtigt und der entsprechende Platzbedarf vorgesehen werden.



Peter Polta  
Erster Landesbeamter

Anlage  
4 Altlastenerfassungen



<b>Erfassung alllastverdächtiger Flächen Landkreis Heidenheim</b>		
		<b>AS Römerstraße 47, Maler- und Lackierbetrieb</b>
		<b>Flächen-Nummer: 00989-000</b>
Stadt/Gemeinde: <b>Heidenheim an der Brenz, Stadt</b>	Maßstab: 1:2500	Detailplan
Stadtteil/Teilgemeinde: <b>Heidenheim A D B, Stadt</b>	Stand: 04.08.2009	Anlage 3



Altlastverdächtige Flächen / Altlasten im Landkreis Heidenheim

AS Römerstraße 47, Maler- und Lackierbetrieb

**Flächen-Nr. 989**  
Flächentyp: Altstandort

<i>Gemeinde</i>	Heidenheim an der Brenz, Stadt	<i>Rechtswert</i>	3586105
<i>Teilgemeinde</i>	Heidenheim A D B, Stadt	<i>Hochwert</i>	5393908
<i>Strasse / Gewinn</i>	R/merstr. 47	<i>Fläche (m²)</i>	699

<i>Flurstücke</i>	<i>(Flur-Flurstücksnummer/Unternummer)</i>
<i>Gemarkung</i>	Heidenheim
0-1658/4	0-1658/2

<i>Branche/Ursache</i>	<i>VON</i>	<i>BIS</i>
Bau-, Kleingewerbe, Dienstleistungen, Gesundheitswesen; nicht genauer beschreibbar und Lackierbetrieb	1952	1978

*Standortbeschreibung*

Standortbeschreibung:  
Die Aktenrecherche (Bauakte, LRA etc.) ergab keine neuen Erkenntnisse.

Ortsbesichtigung 25.09.2007:  
Es handelt sich um ein unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit 2 Garagen und flachem Anbau hinter dem Haus. Die Einfahrt, der Hof und der Gehweg sind asphaltiert. Das Hintergebäude wird bewohnt.

Personenbefragung:  
Der Verkaufsraum bzw. Warenausstellungsraum mit ca. 80 m², der heute von der Sparkasse genutzt wird. Die Umbaumaßnahmen wurden von einem Mitarbeiter der Sparkasse beaufsichtigt. Im Bereich der heutigen Sparkassenräume war der ehem. Verkaufsraum bzw. Warenausstellungsraum mit ca. 80 m², der heute von der Sparkasse genutzt wird. Es gab keine Hinweise auf eine Lackieranlage oder Spritzkabine, auch im Keller nicht. Das Hintergebäude wurde von der Fa. Lamp, Sanitäreinrichtungen genutzt. Auch hier war keine Lackieranlage vorhanden. Es wurde nur als Büro und Verkaufsraum der Sanitärfirma genutzt. Vor ca. 2 Jahren wurde das Hintergebäude zu Wohnraum umgebaut.

Besondere Vorkommnisse (z.B. Störfälle, unsachgemäße Lagerung etc.):  
Keine bekannt.

<i>Nutzungen auf der Fläche</i>	<i>Feststellungsdatum</i>
Mischgebiet	25.09.2007

<i>Planungsrechtlich zulässige Nutzung</i>	<i>Datum FNP</i>
zulässige Nutzung	

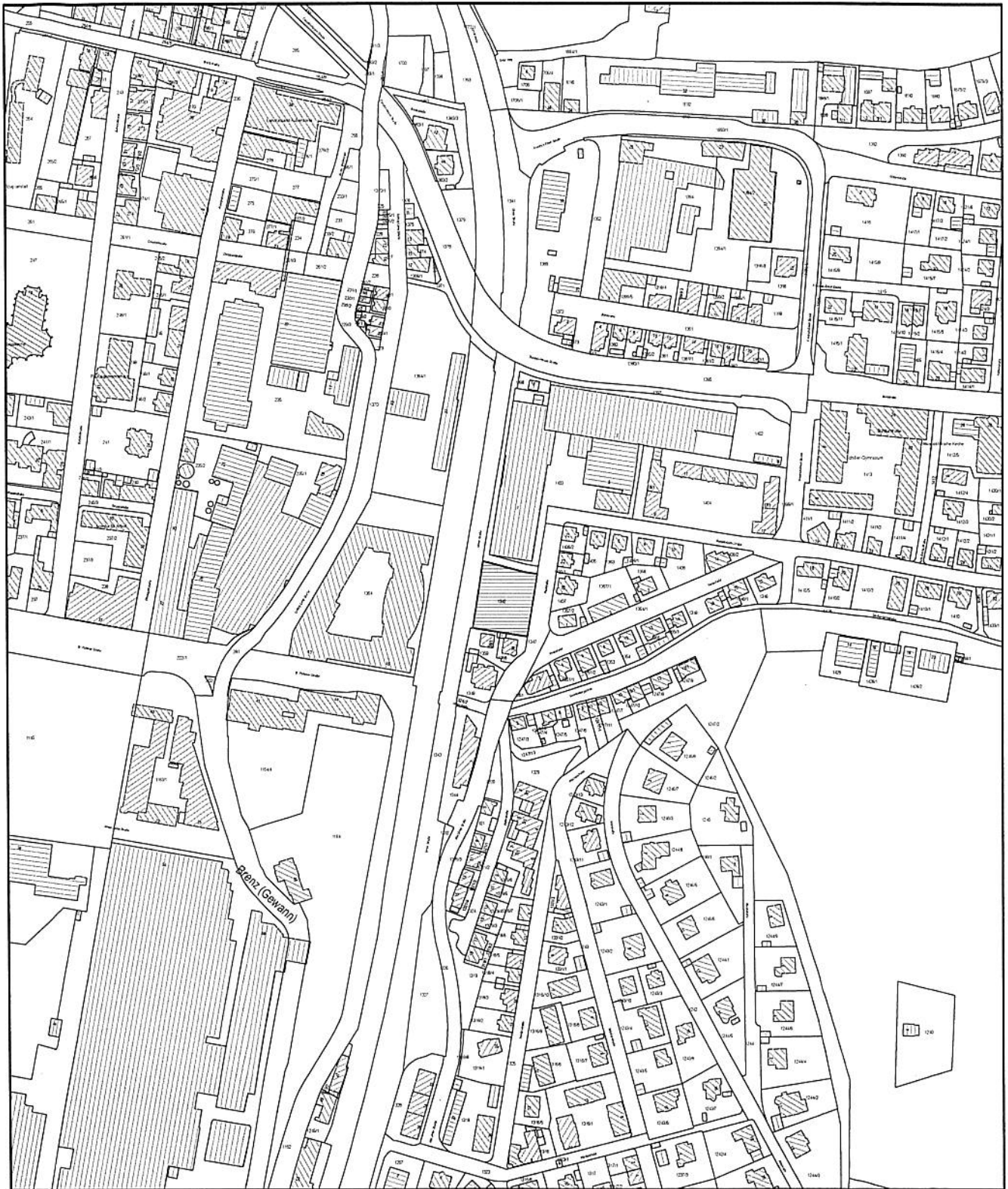
<i>Betroffene Schutzgebiete</i>	
WSG Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen	135/001/1 (Zone III)

Altlastverdächtige Flächen / Altlasten im Landkreis Heidenheim

AS Römerstraße 47, Maler- und Lackierbetrieb

**Flächen-Nr. 989**  
Flächentyp: Altstandort

<i>Bewertung</i>	handlungsbestimmend			
<i>Datum</i>	24.09.2008			
<i>Beweisniveau</i>	1			
<i>Wirkungspfad</i>	Boden - Grundwasser			
<i>Handlungsbedarf</i>	<b>Belassen - Entsorgungsrelevanz B</b>			
<i>Erläuterungen</i>	Keine Hinweise auf eine Lackieranlage oder Spritzkabine. Keine Hinweise auf Einsatz altlastrelevanter Stoffe in erheblichem Umfang. Keine Anhaltspunkte für Vorliegen einer. Im Vordergebäude ist die Kreissparkasse aktiv, das Hintergebäude wird als Wohnung genutzt.			
<i>Bewertungsgegenstand</i>				
<i>Bewertungsziffern</i>				
<i>Art der Einwirkung</i>	nicht bekannt			
<i>weitere Bewertungen</i>				
<i>Datum</i>	<i>Beweisniveau</i>	<i>Handlungsbedarf</i>	<i>Wirkungspfad</i>	<i>RPS</i>
21.10.1996	0	B	Vorklassifizierung	



Erfassung alllastverdächtiger Flächen Landkreis Heidenheim

	AS Paulstraße 30, Kfz-Werkstätte, Spedition	
	Flächen-Nummer: 00985-000	
Stadt/Gemeinde: <b>Heidenheim an der Brenz, Stadt</b>	Maßstab: 1:2500	Detailplan
Stadtteil/Teilgemeinde: <b>Heidenheim A D B, Stadt</b>	Stand: 04.08.2009	Anlage 3

Altlastverdächtige Flächen / Altlasten im Landkreis Heidenheim

**AS Paulstraße 30, Kfz-Werkstätte, Spedition**

**Flächen-Nr. 985**  
Flächentyp: Altstandort

<i>Gemeinde</i>	Heidenheim an der Brenz, Stadt	<i>Rechtswert</i>	3585398
<i>Teilgemeinde</i>	Heidenheim A D B, Stadt	<i>Hochwert</i>	5393628
<i>Strasse / Gewann</i>	Paulstraße 30	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>	1501

<i>Flurstücke</i>	<i>(Flur-Flurstücksnummer/Unternummer)</i>
<i>Gemarkung</i>	Heidenheim
0-1342	

<i>Branche/Ursache</i>	<i>VON</i>	<i>BIS</i>
Kfz-Gewerbe	1928	1931
Kfz-Werkstätte		
Spedition	1958	1991
Lagerung von Mineralöl und Mineralölprodukten	1960	1989
Kohlenlagerung		

<i>Standortbeschreibung</i>
Standortbeschreibung: Die Aktenrecherche (Bauakte, LRA etc.) ergab keine neuen Erkenntnisse.
Ortsbesichtigung 13.02.2008: Der Standort wird als Lagerplatz der Firma Stowe Woodward genutzt. Die Fläche ist eingezäunt, 2/3 sind asphaltiert, die restliche Fläche ist geschottert bzw. unbefestigt. Die Stellfläche vor dem Zaun ist ebenfalls geschottert. Die Einfahrt ist asphaltiert. Gelagert werden hier Holzkisten der Firma Stowe Woodward.
Personenbefragung: Nutzer der Fläche ist die Fa. Stowe Woodward, ehem. Gummi-Becker. Nach Auskunft einer Mitarbeiterin wird der Standort von der Fa. Stowe Woodward derzeit als Lagerplatz genutzt auf dem große Holzkisten zwischengelagert werden. Ob der Keller noch vorhanden ist, kann sie nicht sagen. Ein weiterer KT der Fa. Stowe kann sich nur an einen Kohlenlagerplatz erinnern. Die Hütte war damals unterkellert. An einen Tank kann er sich nicht erinnern. Die Fläche wurde auf 30 Jahre von der Fa. Stowe gepachtet.
Besondere Vorkommnisse (z.B. Störfälle, unsachgemäße Lagerung etc.): Keine bekannt.

<i>Nutzungen auf der Fläche</i>	<i>Feststellungsdatum</i>
Mischgebiet	13.02.2008

<i>Planungsrechtlich zulässige Nutzung</i>	
<i>zulässige Nutzung</i>	<i>Datum FNP</i>

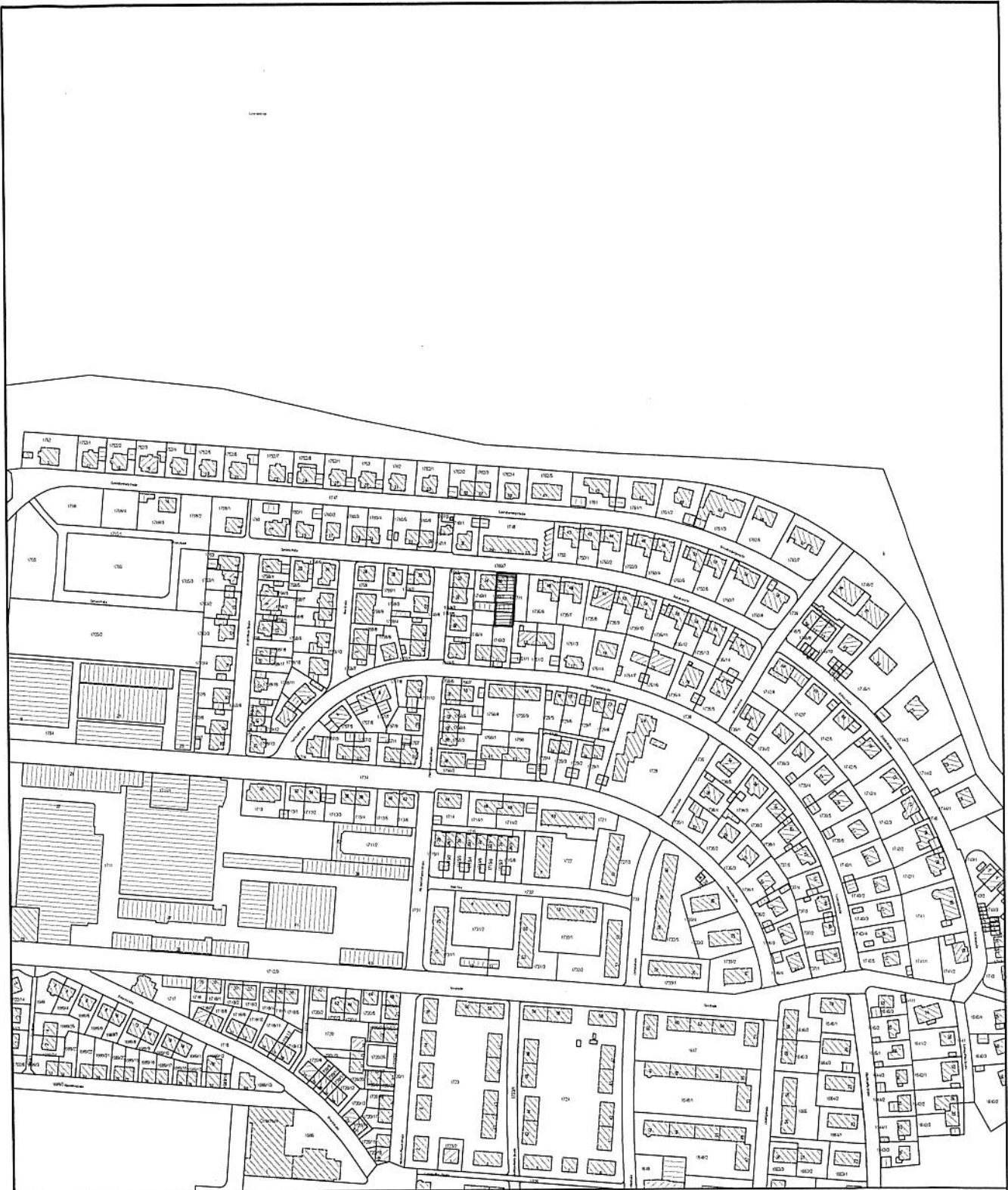
<i>Betroffene Schutzgebiete</i>
WSG TB Mergelstetten, Stadtwerke Heidenheim    135/158/3 (Zone II)

Altlastverdächtige Flächen / Altlasten im Landkreis Heidenheim

AS Paulstraße 30, Kfz-Werkstätte, Spedition

**Flächen-Nr. 985**  
Flächentyp: Altstandort

<i>Bewertung</i>	handlungsbestimmend			
<i>Datum</i>	24.09.2008			
<i>Beweisniveau</i>	1			
<i>Wirkungspfad</i>	Boden - Grundwasser			
<i>Handlungsbedarf</i>	<b>Belassen - Entsorgungsrelevanz B</b>			
<i>Erläuterungen</i>	Keine Hinweise auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Keine Anhaltspunkte f. Vorliegen einer Altlast.			
<i>Bewertungsgegenstand</i>				
<i>Bewertungsziffern</i>				
<i>Art der Einwirkung</i>	nicht bekannt			
<i>weitere Bewertungen</i>				
<i>Datum</i>	<i>Beweis- niveau</i>	<i>Handlungsbedarf</i>	<i>Wirkungspfad</i>	<i>RPS</i>
21.10.1996	0	B	Vorklassifizierung	



Erfassung altlastverdächtiger Flächen Landkreis Heidenheim

**AS Schuelestr. 36, Malerwerkstatt Bauder**

**Flächen-Nummer: 03251-000**

Stadt/Gemeinde:

**Heidenheim an der Brenz, Stadt**

Stadtteil/Teilgemeinde:

**Heidenheim A D B, Stadt**

Maßstab: 1:2500

Detailplan

Stand: 04.08.2009

Anlage 3

Altlastverdächtige Flächen / Altlasten im Landkreis Heidenheim

AS Schuelestr. 36, Malerwerkstatt Bauder

**Flächen-Nr. 3251**

Flächentyp: Altstandort

<i>Gemeinde</i>	Heidenheim an der Brenz, Stadt	<i>Rechtswert</i>	3585917
<i>Teilgemeinde</i>	Heidenheim A D B, Stadt	<i>Hochwert</i>	5394417
<i>Straße / Gewinn</i>	Schülestr. 34-36	<i>Fläche (m²)</i>	441

<i>Flurstücke</i>	( <i>Flur-Flurstücksnummer/Unternummer</i> )
<i>Gemarkung</i>	Heidenheim
0-1749/2	

<i>Branche/Ursache</i>	<i>VON</i>	<i>BIS</i>
Bau-, Kleingewerbe, Dienstleistungen, Gesundheitswesen; nicht genauer beschrieben	1987	2005
Malerwerkstatt		

*Standortbeschreibung*

Standortbeschreibung:  
 Nach Aktenrecherche (Bauakte, LRA etc.) ergaben sich folgende Informationen:

Bauakte:  
 19.02.1923 Neubau eines unterkellerten Wohnhauses der Württemb. Cattun-Manufaktur  
 05.08.1960 Erstellung einer Garage, Kuno Kaiser  
 11.09.1962 Erstellung eines Geräteschuppens der WCM  
 18.09.1962 Erstellung eines Geräteschuppens, WCM  
 20.03.1967 Vergrößerung von Fenstern, Walter Bauder, Malermeister  
 14.06.1967 Heizöllagerung im UG des best. Gebäudes, Schülestraße 34, Walter Bauder  
 16.09.1968 Balkonanbau, Schülestraße 34, Walter Bauder  
 10.08.1972 Balkonanbau an der Südseite des best. Wohnhauses, Schülestraße 34, Helene Bauder  
 25.07.1985 Querschnittverengung am best. Kamin, Schülestraße 34, Helene Bauder  
 2007-12-04 Umbau und Bau einer Gaube

Ortsbesichtigung am 25.09.2007:  
 Das Doppelwohnhaus ist unterkellert. Im Gartenbereich befindet sich ein 1-stockiges-Gebäude. Zur Zeit der OB der Hofbereich neu gepflastert. Der Gehweg ist asphaltiert, der Eingang frisch mit Verbundsteinen befestigt.

Personenbefragung:  
 Der Betrieb war zuerst in der Schülestr. 34-36, später in der Schülestr. 46. Das ehem. Betriebsgebäude ist 1-stockig und zurzeit leerstehend. Es handelt sich um einen typischen Malerbetrieb mit Tapezieren, Fassaden, Gerüstaufbau. Nach Auskunft wurde nur im versiegelten Werkstattbereich gemalert.

Besondere Vorkommnisse (z.B. Störfälle, unsachgemäße Lagerung etc.):  
 Keine bekannt.

*Begründung Altlastenverdacht*

Begründung des Altlastenverdachtes:  
 Aufgrund der Nutzung als Malerwerkstatt über einen Zeitraum von 18 Jahren liegen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vor. Kleingewerblicher Betrieb mit 2-3 Mitarbeitern. Es gibt keine Hinweise auf den Eintrag von Schadstoffen in erheblichem Umfang. Kein Wirkungspfad betroffen.

<i>Nutzungen auf der Fläche</i>	<i>Feststellungsdatum</i>
Mischgebiet	25.09.2007

Altlastverdächtige Flächen / Altlasten im Landkreis Heidenheim

AS Schuelestr. 36, Malerwerkstatt Bauder

**Flächen-Nr. 3251**  
Flächentyp: Altstandort

<i>Planungsrechtlich zulässige Nutzung</i>	
<i>zulässige Nutzung</i>	<i>Datum FNP</i>
<i>Betroffene Schutzgebiete</i>	
WSG Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen 135/001/1 (Zone III)	
<i>Bewertung</i>	handlungsbestimmend
<i>Datum</i>	12.08.2008
<i>Beweisniveau</i>	1
<i>Wirkungspfad</i>	Boden - Grundwasser
<i>Handlungsbedarf</i>	<b>Belassen - Entsorgungsrelevanz B</b>
<i>Erläuterungen</i>	Kleiner Malerbetrieb. Keine Imprägnierung.
<i>Bewertungsgegenstand</i>	
<i>Bewertungsziffern</i>	
<i>Art der Einwirkung</i>	nicht bekannt
<i>Vorschlag für weitere Maßnahmen</i>	





Erfassung altlastverdächtiger Flächen Landkreis Heidenheim

	AA Stadtwerke HDH, Meeboldstr. (H-73c)	
	Flächen-Nummer: 00097-000	
Stadt/Gemeinde: <b>Heidenheim an der Brenz, Stadt</b>	Maßstab: 1:2500	Detailplan
Stadtteil/Teilgemeinde: <b>Heidenheim A D B, Stadt</b>	Stand: 04.08.2009	Anlage 3

Altlastverdächtige Flächen / Altlasten im Landkreis Heidenheim

AA Stadtwerke HDH, Meeboldstr. (H-73c)

**Flächen-Nr. 97**  
Flächentyp: Altablagerung

<i>Gemeinde</i>	Heidenheim an der Brenz, Stadt	<i>Rechtswert</i>	3585523
<i>Teilgemeinde</i>	Heidenheim A D B, Stadt	<i>Hochwert</i>	5394401
<i>Strasse / Gewann</i>	Oststadt	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>	16802

<i>Flurstücke</i>	<i>(Flur-Flurstücksnummer/Unternummer)</i>			
<i>Gemarkung</i>	Heidenheim			
0-1701	0-1767	0-1747	0-1701/1	
<i>Branche/Ursache</i>			<i>VON BIS</i>	
<i>Nutzungen auf der Fläche</i>	<i>Feststellungsdatum</i>			
<i>Planungsrechtlich zulässige Nutzung</i>				
<i>zulässige Nutzung</i>	<i>Datum FNP</i>			
<i>Betroffene Schutzgebiete</i>				
WSG Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen	135/001/1 (Zone III)			
<i>Bewertung</i>	handlungsbestimmend			
<i>Datum</i>	31.03.2003			
<i>Beweisniveau</i>	3			
<i>Wirkungspfad</i>	Boden - Grundwasser			
<i>Handlungsbedarf</i>	<b>Belassen - Gefahrenlage hinnehmbar</b> <b>B</b>			
<i>Erläuterungen</i>				
<i>Bewertungsgegenstand</i>				
<i>Bewertungsziffern</i>	R0: 3.10	MI: 1.20	MII: 1.10    MIII: 0.80    MIV: 1.30    RPS: 4.26	
<i>Art der Einwirkung</i>	PAK			
<i>weitere Bewertungen</i>				
<i>Datum</i>	<i>Beweisniveau</i>	<i>Handlungsbedarf</i>	<i>Wirkungspfad</i>	<i>RPS</i>
09.01.2001	1	Orientierende Untersuchung	Boden - Grundwasser	7.80
28.10.1996	0	Historische Untersuchung	Vorklassifizierung	



# Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM

FÜHRUNGS- UND EINSATZSTAB -SACHBEREICH VERKEHR-

Polizeipräsidium Ulm . Postfach 3420 . 89024 Ulm

Wüstenrot  
Haus- und Städtebau GmbH  
71630 Ludwigsburg

Datum 07.12.2015

Name Kurt Arndt


Durchwahl 0731/188-2133

E-Mail OE

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

---

** Stellungnahme des Polizeipräsidiums Ulm zu den vorbereitenden Untersuchungen des geplanten Sanierungsgebietes "Oststadt" der Stadt Heidenheim an der Brenz**

**Ihr Schreiben vom 3.11.2015,  
von Frau Anna Tvardovskaya**

Sehr geehrte Frau Tvardovskaya  
sehr geehrte Damen und Herren

Das Polizeipräsidium Ulm nimmt aus verkehrspolizeilicher Sicht zu den vorbereiteten Untersuchungen im geplanten Sanierungsgebiet „Oststadt“ der Stadt Heidenheim an der Brenz wie folgt Stellung:

Bislang wurden noch keine konkreten Planungen vorgestellt.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass bei der Durchplanung des Sanierungsgebietes die allgemeinen Gesetzes- und Ordnungsbestimmungen wie z.B. die Straßenverkehrsordnung (STVO), die Verwaltungsvorschrift (VwV) zur Straßenverkehrsordnung berücksichtigt und eingehalten werden.

Ferner wird um Berücksichtigung der hierzu ergänzend ergangenen Richtlinien und Empfehlungen für den Straßenverkehr gebeten.

Beispielhaft werden hier die ‚Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen‘ (RASt '06)

und die ‚Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs‘ (EAR '05) benannt.  
Je nach der Thematik wären gegebenenfalls noch weitere entsprechende Werke der *Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)* in Köln, anwendbar.

Sind zum Sanierungsprojekt konkrete Vorhaben und Maßnahmen ausgearbeitet, kann nach deren Vorlage eine zielgerichtete Stellungnahme aus verkehrspolizeilicher Sicht angefertigt werden.

Bei Bedarf kann für das betreffende Sanierungsgebiet eine Auswertung der statistisch meldepflichtigen Verkehrsunfälle in Form einer listenmäßigen und grafischen Übersicht angefertigt werden.

Hinweis:

Die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Ulm aus kriminalpräventiver Sicht ist in der Anlage beigefügt.

In diesem Zusammenhang wird Ihnen die Broschüre „Städtebau und Kriminalprävention“ auf postalischem Wege zugesandt.

Arndt  
Polizeihauptkommissar

Anlagen  
Stellungnahme des Polizeipräsidiums Ulm aus kriminalpräventiver Sicht,  
Checkliste "Städtebauliche Kriminalprävention",  
Steckbrief "Einbruchschutz",  
Broschüre „Städtebau und Kriminalprävention“ (wird auf postalischem Wege zugesandt).

# Steckbrief

## Einbruchschutz

### Ihr Nutzen

Über das Programm **Altersgerecht Umbauen (159/455)** fördern wir vielfältige bauliche Maßnahmen zum Einbruchschutz.

### Wer wird gefördert?

Jeder, der in den Einbruchschutz einer bestehenden Wohnimmobilie investiert.

### Was wird gefördert?

- **Einbau und Nachrüstung einbruchhemmender von Haus- und Wohnungseingangstüren** (z. B. Türspione, Mehrfachverriegelungssysteme mit Sperrbügel, Einsteckschlösser, Gegensprechanlagen)
- **Einbau von Nachrüstsystemen für Fenster** (z. B. Pilzkopfverriegelungen, drehgehemmte Fenstergriffe). Im Programm **Energieeffizient Sanieren – Kredit/Zuschuss (Nr. 151/152/430)** wird der Einbau einbruchsicherer Fenster, Balkon- und Terrassentüren gefördert.
- **Einbau einbruchhemmender Gitter und Rollläden**
- **Einbau von Einbruchs- und Überfallmeldeanlagen** (z. B. Kamerasysteme, Personenerkennung an Haus- und Wohnungstüren, intelligente Türschlösser mit personalisiertem Zutrittsrecht)
- **Baugebundene Assistenzsysteme** (z. B. Bild-, Gegensprechanlagen), baugebundene Not- und Rufsysteme, Bewegungsmelder)

Bei allen Maßnahmen sind die technischen Mindestanforderungen einzuhalten. Die Arbeiten sind durch ein Fachunternehmen auszuführen.

### Wie und in welchem Umfang wird gefördert?

Bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten einschließlich bestimmter Nebenkosten

#### Finanzierung als Kredit (Altersgerecht Umbauen – Kredit (159))

- maximaler Kreditbetrag 50.000 Euro pro Wohneinheit
- Stellen Sie Ihren Antrag bei einem Finanzierungspartner Ihrer Wahl, bevor Sie mit dem Umbau beginnen.

#### Finanzierung als Zuschuss (Altersgerecht Umbauen – Investitionszuschuss (455))

- bis 1.500 Euro Zuschuss pro Wohneinheit
- Stellen Sie Ihren Antrag direkt bei der KfW bevor Sie mit dem Umbau beginnen.

Nicht gefördert werden Umschuldungen bestehender Kredite, Nachfinanzierungen bereits begonnener oder schon abgeschlossener Vorhaben, Ferien- und Wochenendhäuser sowie gewerblich genutzte Flächen.

### Welche weiteren Förderprogramme gibt es?

Nutzen Sie das Programm **Altersgerecht Umbauen** parallel zum Einbruchschutz für Maßnahmen zur Barrierereduzierung. Arbeiten zur energetischen Sanierung, können Sie über das Programm **Energieeffizient Sanieren als Kredit (151, 152) oder Zuschuss (430)** finanzieren. Eine Kombination mit öffentlichen Zuschüssen und Zulagen Dritter ist ebenfalls möglich.

Ausführliche Informationen zu den Programmen und deren Kombinationsmöglichkeiten finden Sie unter: [www.kfw.de/159](http://www.kfw.de/159) (Kredit) oder [www.kfw.de/455](http://www.kfw.de/455) (Zuschuss).



# Checkliste

Städtebauliche

## Kriminalprävention

... und Mobilität

### Planbeachtliche Belange

### Hinweise

**Bei Unterführungen/Tunnel/  
unterirdischen Haltestellen  
ist zu beachten:**

**Sicherheit endet nicht an der  
Haustüre, im Rahmen der Bauaus-  
führung sollten für Sicherheitsfra-  
gen die Kriminalpolizeilichen  
Beratungsstellen frühzeitig zu Rate  
gezogen werden.**

**Möglichst einsehbare Eingangs- und  
Ausgangsbereiche**  
Kontrolle/umgehende  
Beseitigung von Beschä-  
digungen/Unrat/Graffiti

**Kurze und gradlinige Führung, d.h.  
Vermeidung von Nischen, Ecken,  
Säulen**

**Gute Beleuchtung, nach Möglichkeit  
direkter Tageslichteinfall**

**Behinderten- und kindgerechte  
Gestaltung**

**Graffiti-resistente Wände (abweisen-  
de Schicht, raue, unebene Flächen)**

**Bei Tiefgaragen ist zu beachten:**

**Überschaubare, ausreichend be-  
leuchtete und helle Gestaltung von  
Tiefgaragen/Tiefgaragenzugängen**

**Frauenparkplätze an geeigneten Stel-  
len (Überwachung der Einhaltung)**

**Notruf-, Überwachungs- und  
Kommunikationsmöglichkeiten**

**Sichtbare Hinweisschilder auf  
Notrufeinrichtungen**



**Spielräume?**

Möglichst Tageslicht-  
einfall/Sichtkontakt nach  
Außen

# I. Lebensqualität und strukturelle Vielfalt

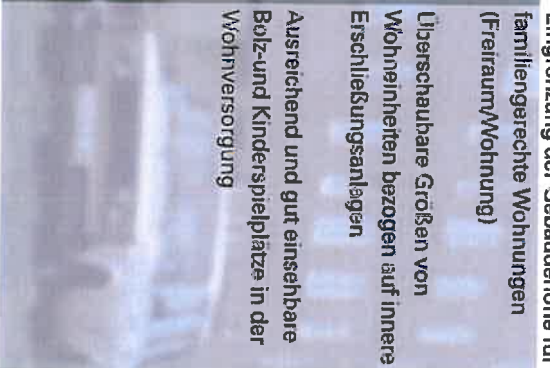
## II. Stadtraum und Wohnumfeld

## III. Verkehrswege, Plätze ...

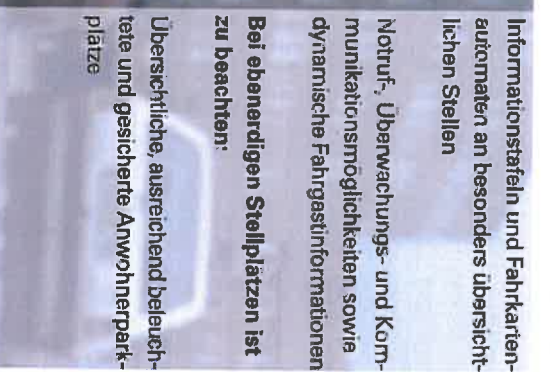
<b>Planbeachtliche Belange</b>	<b>Hinweise</b>
Durchführung von Informationsveranstaltungen und frühzeitige Beteiligung der Bewohner und sonstiger betroffener Gruppen im Vorfeld von Bauplanungen und bei Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes	Verkehrs- und Sportangeboten, Freizeiteingebote in Neigungsgruppen/Arbeitsgemeinschaften, Aktionsprogramme für Jugendliche, unterstützende Maßnahmen z.B. Mobile Jugendarbeit, Belange der Senioren
Berücksichtigung sozialer und kultureller Struktur, wie z.B. Jugendräume, Jugendhäuser, Jugendarbeit, Tageseinrichtungen für Kinder im Vorschulalter, Schulen mit Entwicklungs-fördernd gestalteten Schulköfen, modernen Sportanlagen, Seniorentreffs, behindertengerechte Einrichtungen	Ortsnahe Außenstellen der Wohnungsverwaltung/des Hausmanagers/sonstige Beauftragte als unmittelbare Ansprechpartner
Grundversorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungsangeboten, sozialer und kultureller Infrastruktur und Betrieben im Quartier in fußläufiger Erreichbarkeit	



<b>Planbeachtliche Belange</b>	<b>Hinweise</b>
Überschaubarkeit und gute Beleuchtung des öffentlich begelbaren Raums	Berücksichtigung von Mitgestaltungsmöglichkeiten durch die Nutzer
Durchlässigkeit bei größeren Gelände- und Gebäudekomplexen (Einkaufszentren, Passagen)	Bereiche sollten veränderbar sein, damit sie den Bedürfnissen angepasst werden können
Klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen (Poller, Hecken, Einfriedung)	
Schaffung privater Vorgärten/Terrassengärten/Mietgärten und Gemeinschaftsflächen	
Ausstattung von Stadtraum mit multifunktionalen Gemeinschaftseinrichtungen für Jung und Alt	
Eingrenzung der Gebäudehöhe für familiengerechte Wohnungen (Freiraum/Wohnung)	
Überschaubare Größen von Wohnheiten bezogen auf innere Erschließungsanlagen	
Ausreichend und gut einsehbare Bolz- und Kinderspielplätze in der Wohnversorgung	



<b>Planbeachtliche Belange</b>	<b>Hinweise</b>
Bei öffentlichen Wegen ist zu beachten:	
Übersichtliche Wegführung, ausreichende Breite und Einsehbarkeit auf ganzer Länge	Vermeidung von hohem Seitenbewuchs in Ängsträumen
Oberirdische Wegführung und möglichst Verzicht auf Unterführungen bei Fuß- oder Radwegen	
Behinderten- und kindgerechte Gestaltung und Erreichbarkeit	
Bei Haltestellen/Bahnhöfen ist zu beachten:	
Fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen/Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV)	Erhöhung der sozialen Kontrolle durch Einzelhandels- und Versorgungsgangebote an Haltestellen und Bahnhöfen
Informationsstafeln und Fahrkartenautomaten an besonders übersichtlichen Stellen	Kontroll-/umgehende Beseitigung von Beschädigungen/Unsauberheiten
Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationsmöglichkeiten sowie dynamische Fahrgastinformationen	
Bei ebenerdigen Stellplätzen ist zu beachten:	
Übersichtliche, ausreichend beleuchtete und gesicherte Anwohnerparkplätze	





# Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM  
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm · Postfach 34 20 · 89024 Ulm

Polizeipräsidium Ulm  
Führungs- und Einsatzstab  
Sachbereich Verkehr

89073 Ulm

Datum 20.11.2015  
Name Harald Wenzel  
Durchwahl 07321-322-270  
E-Mail [Ulm.PP.Gef.Praev@polizei.bwl.de](mailto:Ulm.PP.Gef.Praev@polizei.bwl.de)  
Aktenzeichen .....  
(Bitte bei Antwort angeben)

## **Kriminalpräventive Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Heidenheim - Oststadt**

**Schreiben der Wüstenrot GmbH vom 03.11.2015, Sb.: Anna Tvardovskaya  
Ihr Ersuchen vom 06.11.2015, Sb.: Kurt Arndt**

Die Standardempfehlungen sind dem beiliegenden Faltblatt "Checkliste Städtebauliche Kriminalprävention" und der Broschüre „Städtebau und Kriminalprävention“, zu entnehmen.

### **Gebäudesicherheit**

Der Bereich der Gebäudesicherheit, insbesondere die Sicherung der Türen, Fenster und Fenstertüren sowie die Überwachung mit Einbruchmeldeanlagen findet in der einschlägigen Literatur keine Beachtung.

Stattdessen wird hier auf die Informationsbroschüren der Polizei sowie das Angebot der Kriminalpolizeilichen Beratungsstellen verwiesen.

Wirksame technische Sicherungen erhöhen den Widerstandswert und sind daher nach polizeilicher Erfahrung geeignet, Einbrecher abzuschrecken oder an der Tatvollendung zu hindern. So bleibt fast die Hälfte aller Wohnungseinbrüche in Deutschland im Versuchstadium stecken.

**Wünschenswert wäre, wenn der Einbau von Sicherheitseinrichtungen bereits in der Planungsphase von Neu- und Umbauten mit berücksichtigt würde, da die Kosten deutlich niedriger sind, als bei nachträglichem Einbau.**



### **Sicherungstechnische Beratung**

Den Bauämtern wurden Informationsfaltblätter und Kontaktkarten, zur Aushändigung im Rahmen der Kenntnissgabeverfahren an die Bauherren, zur Verfügung gestellt, damit diese bereits in der Planungsphase, anhand der Baupläne, eine kostenfreie sicherungstechnische Beratung in Anspruch nehmen können.

### **KFW Förderungen**

Seit dem 19.11.2015 können auch für bauliche Maßnahmen zum Einbruchschutz über die KFW Bank von Jedermann Förderungsanträge für Zuschüsse gestellt werden.  
Siehe beiliegender KFW – Steckbrief.

### **Einfriedung und Bepflanzung**

Sie sollte sightdurchlässig sein, eine Abstandsbepflanzung verschafft Übersicht.  
Blickdichte Hecken oder dichter Bewuchs schaffen Tatanreiz und Verstecke für Einbrecher.  
Rankgerüste sollten nicht als Aufstiegshilfe im Bereich von Fenstern aufgestellt werden.

### **Straßen, Fußwege und Parkplätze**

Die Ausleuchtung sollte so konzipiert werden, dass keine dunklen Bereiche entstehen.

Wenzel



**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

TVA

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Hohenzollernstraße 12 - 14  
71638 Ludwigsburg

Wüstenrot Haus- u. Städtebau GmbH		
26. Nov. 2015		
Freiburg i. Br.,		
Durchwahl (0761)		
ERLEDIGT	SCHREIBEN	TELEF
DURCH	MÜNDL	OHNE ANTW
		Aktenzeichen:

20.11.15  
208-3045  
Name: Herr Deck  
2511 // 15-10654

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

### A Allgemeine Angaben

**11139 Vorbereitende Untersuchungen "Oststadt", Stadt Heidenheim an der Brenz, Lkr. Heidenheim (TK 25: 7326 Heidenheim an der Brenz)**

Ihr Schreiben vom 03.11.2015

Anhörungsfrist 07.12.2015

### B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

#### 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

#### 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

### **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens bzw. einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

#### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### **Grundwasser**

Ein Teil des südlichen Plangebietes befindet sich innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes TB Mergelstetten, Stadtwerke Heidenheim (WSG-Nr.: 135158). Der Rest des Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Fassungen im Brenztal (WSG-Nr.: 135001). Ansonsten sind zum Planungsvorhaben aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

**Bergbau**

Gegen die geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

**Geotopschutz**

Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes betroffen, es befindet sich hier folgendes Geotop: Schachthöhle Vohbergschacht am östl. Stadtrand von Heidenheim an der Brenz; [Geotop-Nr. 13961/1373].

Wir verweisen ergänzend auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

**Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Im Original gezeichnet

Philipp Deck  
Diplom-Forstwirt





**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
71630 Ludwigsburg

Stuttgart 25.11.2015  
Name Stefanie Bäurle  
Durchwahl 0711 904-12107  
Aktenzeichen 21-2434.2 HDH Heidenheim  
(Bitte bei Antwort angeben)

🐾 Vorbereitende Untersuchungen "Oststadt" Stadt Heidenheim a.d. Brenz  
Hier: Beteiligung der Träger öffrtl. Belange gem. §139 BauGB i.V.m. § 4 BauGB  
Ihr Schreiben vom 03.11.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abt. 5 – Umwelt - und der Abt. 3 – Landwirtschaft - zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

### **Raumordnung**

Festsetzungen in der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Ostwürttemberg, die das geplante Sanierungsgebiet betreffen und den weiteren Planungen entgegen stehen könnten, liegen nicht vor.

### **Landwirtschaft**

Vorgesehen ist die Sanierung im Gebiet Oststadt. Durch Entwicklung im Sinne der Ziele des Stadtumbaus der WHS soll die Nutzung im Gebiet optimiert werden. Neben Maßnahmen an Straßen und Wegen im öffentlichen Raum sind Instandsetzungen und Modernisierungen, aber soweit ersteres nicht möglich, auch Abbruch und Neubebauung bzw. Nachverdichtung sowie die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden / Grundstücken vorgesehen.

Es ist Zielsetzung der Gemeinde, in Anbetracht des Flächenverbrauchs in der Region durch städtebauliche Verbesserung zu einer gesteigerten Attraktivität und damit Ausnutzung innerörtlicher Baugebiete beizutragen. Dies wird von uns ausdrücklich begrüßt.

Aus unserer Sicht sind die nachfolgenden landwirtschaftlichen Belange darzustellen:

Das Gebiet liegt in einem qualifizierten Bebauungsplan und nicht im Außenbereich. Innerorts befinden sich hier nach unserer Kenntnis keine aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen; wir bitten dies im Detail mit der ULB abzuklären. Eine **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange im Außenbereich** ist ebenfalls durch das Vorhaben selbst **nicht erkennbar**.

Generell ist festzustellen, dass aufgrund der Gunstlage von Heidenheim im Brenztal die Gemarkung in der **Flurbilanz** weitgehend als **Vorrangflur Stufe I und II** eingestuft ist. Gebiete der Vorrangflur Stufe I / II sind aufgrund ihrer natürlichen / agrarstrukturellen Merkmale besonders gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und sollten dieser Nutzung vorbehalten bleiben und nicht für andere Siedlungstätigkeiten herangezogen werden. Fremdnutzungen von Flächen der Vorrangflur Stufe I / II sollten ausgeschlossen bleiben (vgl. LEP).

Um die gegebene Belastung der landwirtschaftlichen Betriebe mit Produktionsflächen-Verlusten durch andere Vorhaben und deren Eingriffs-Ausgleich nicht zu erhöhen, sollten auch bei diesem Vorhaben (innerorts) für erforderliche **Ausgleichsmaßnahmen** möglichst **keine Ackerflächen** (im Außenbereich) in Anspruch genommen werden. Nach § 15.3 BNatschG ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist deshalb darauf zu achten, dass bei einem ggf. erforderlichen Eingriffs-Ausgleich der Ausgleich auch z.B. durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden kann. Dies sollte auf bereits extensiv bewirtschafteten Flächen ((Unter-)Grenzfluren) geschehen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen.

Im Detail bitten wir um Beteiligung der ULB bei der Planung.

## **Umwelt**

### Naturschutz:

Lagebedingt sind keine Naturschutzgebiete und Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg von dem Vorhaben betroffen.

Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Fledermäusen, zu berücksichtigen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus“: [www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de).

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Für Rückfragen stehen Ihnen

Herr Andreas Schmitz, Referat 55, ☎ 0711/904-15502,

✉ [andreas.schmitz@rps.bwl.de](mailto:andreas.schmitz@rps.bwl.de)

Frau Barbara Haas, Referat 56, ☎ 0711/904-15613, ✉ [barbara.haas@rps.bwl.de](mailto:barbara.haas@rps.bwl.de)

zur Verfügung

### **Anmerkung:**

Referat 83.2 – Denkmalpflege – gibt eine separate Stellungnahme hierzu ab. Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr – meldet Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stefanie Bäurle

## **Febvin, Jasmin (WHS - extern) (IDF)**

---

**Von:** Hahn, Dr. Martin (RPS) <martin.hahn@rps.bwl.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 3. Dezember 2015 12:01  
**An:** Tvardovskaya, Anna (WHS/SB2)  
**Cc:** Schelberg, Dr. Martin (RPS); Reiser, Sabine (RPS); Hübsch, Ines (RPS)  
**Betreff:** Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet Heidenheim "Oststadt"  
**Anlagen:** Heidenheim-Oststadt.jpg

Sehr geehrte Frau Tvardovskaya, sehr geehrter Herr Kugler,

vielen Dank für die Beteiligung der Denkmalpflege im o.g. Sanierungsverfahren in Heidenheim.

Das Untersuchungsgebiet betrifft eine Stadterweiterung des frühen 20. Jhs. in Heidenheim, die in Zusammenhang mit der Hochindustrialisierung der Stadt steht und damit ein prägender Teil der Stadtbaugeschichte ist. Die Bebauung im Gebiet, das als Grundform ein Hufeisen rund um den Totenbergfriedhof beschreibt, ist sehr unterschiedlich. Darunter befinden sich die folgenden **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege**, die aussagekräftige Zeugnisse des Bauen und Wohnens zu Beginn des 20. Jhs. darstellen (siehe auch Kartierung in Anlage):

### **Friedenstraße 10:**

Auf Repräsentation angelegtes Wohngebäude, 1912 nach Plänen des Heidenheimer Werkmeisters Gustav Pfeiffer für den Konditor Oskar Speth erstellt. Bestandteil des Kulturdenkmals sind die straßenseitige Ummauerung sowie der (südlich verkürzte) Garten; hier erhalten u.a. Rabatte, Treppen und Brunnen. Aufgrund der gut überlieferten Grundrißstruktur und Ausstattung besitzt das Gebäude exemplarischen Charakter für die Wohnhausarchitektur des frühen 20. Jh.s. Entwurf und Gestaltung dokumentieren anschaulich die damals moderne Formauffassung der sog. Stuttgarter Schule, die mit einer eigenständigen Weiterführung des Bauens um 1800 eine Loslösung vom Historismus erbrachte. Charakteristisch ist die Geschlossenheit des Baukörpers sowie die symmetrische Grundgliederung des Gebäudes, welche durch bewußt asymmetrisch konzipierte Bereiche (Eingangsseite) abgeschwächt wird. Die mit leicht geschwungenen Dachflächen abgeschlossenen Querhäuser und die unter dem Dachüberstand zurückbleibenden Erker kennzeichnen maßgeblich das äußere Erscheinungsbild. Wichtige Bedeutung kommt der detailreich gestalteten, weitgehend original überlieferten Innenausstattung zu, die z.B. Wandreliefs, Stuckdecken, Lamberien, Türen samt Rahmungen, Erkerfenster usw. umfaßt. Das gut überlieferte Wohngebäude ist samt Garten und Mauer Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen, seine Erhaltung liegt wegen des exemplarischen und dokumentarischen Wertes sowie wegen des Originalitätswertes im öffentlichen Interesse.



### **Humboldtstraße 1, 3, 5, Josef-Weiss-Straße 4, 6, 8, Schmittenbergstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33:**

Wohnbauten, Bestandteile der zwischen 1900 und 1913 erstellten Werksiedlung; von der Württembergischen Cattunmanufaktur nach Plänen des namhaften Architekten Philipp Jakob Manz errichtet. (Zu der Sachgesamtheit zählen: Bauphase 1900: Schmittenbergstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21; Bauphase 1901: Schmittenbergstraße 23, 25, 27, 29; Bauphase 1903: Josef-Weiß-Straße 4, 6/8; Bauphase 1904: Schmittenbergstraße 31,33; Bauphase 1906:



Humboldtstraße 1, 3). Die gut überlieferten Wohnhäuser der mehrfach publizierte Arbeiterkolonie (im Volksmund: Das China) tragen neben ihrer stadt- und stadtbaugeschichtlichen Bedeutung hohen Quellenwert für die Geschichte des Siedlungsbaus sowie für die Architekturentwicklung im frühen 20. Jh.; gleichzeitig besitzen die Gebäude exemplarischen Charakter für das Werk des Architekten P.J. Manz, insbesondere auch im Zusammenhang mit seinen in Heidenheim erstellten Villen, Industriebauten und öffentlichen Gebäuden. Die Konzeption der Siedlung entspricht Grundgedanken der damals zeitgemäßen Gartenstadtbewegung. Charakteristisch: die - ehemals isolierte - Südhanglage, in freier Natur, aber fabriknah, die Durchgrünung mit Hausgärten und die individuelle Gestaltung jedes Einzelhauses. Diese siedlungsspezifischen Merkmale werden heute durch die anschaulich erhaltene Wohnzeile entlang der Schmittenbergstraße eindrucksvoll vermittelt. Die einzelnen Bauphasen zeigen anschaulich die Entwicklung des Architekten von einer traditionellen Formsprache zu einer eigenständigen, von der Stilbewegung getragenen Architekturauffassung. Die ersten sechs Gebäudeentwürfe (Bauphase 1900), noch im Kirchheimer Architekturbüro gefertigt, sind im späthistoristischen Stil ausgeführt; kennzeichnend: die eher additive Verwendung einzelner Bauteile (Quergiebel, Erker etc.) sowie der gestalterisch eingesetzte Materialkontrast zwischen Backstein, Putzflächen und Zierfachwerk. Die 1901 erstellten Gebäude zeigen bereits den Einfluß des Jugendstils z.B. in den Zierelementen des Fachwerks, Haus Schmittenbergstr. 25 oder in der geschweiften Blendgiebelform des Gebäudes Schmittenbergstr. 23. Besonders eindrucksvoll dokumentiert das nahezu original tradierte Gebäude Josef-Weiß-Str. 4 die sich ändernde Formauffassung durch die Einbindung des südlichen nur schwach vorstehenden Erkers in die Gesamtgestaltung der Fassade. Die Wohnhäuser Schmittenbergstr. 35 (1904) und Humboldtstr. 5 (1906) sind von der damals beliebten Heimatkunstabewegung geprägt: traditionelle Elemente, wie Stube in Ecklage oder Steildach eines spätmittelalterlichen Fachwerkbaus, werden in neu interpretierter Form eingesetzt. Völlig losgelöst vom historistischen Stil ist die im Sinne der Stilbewegung erfolgte Gestaltung des Hauses Schmittenbergstr. 31 (1904) sowie der Gebäude Humboldtstr. 1 und 3 (1906). Charakteristisch ist insbesondere der eher plastisch verstandene barockhafte Baukörper. Die beiden jüngeren Gebäude in der Humboldtstr. zeigen dabei anschaulich Grundgedanken der aus England übermittelten Wohnungsbaureform (H. Muthesius). Die angestrebte behagliche Wohnform bestimmt den Einfamilienhauscharakter (durch Mansarddach vorgetäuschte Eingeschossigkeit) ebenso wie die im Vergleich zu den früheren Bauten reduzierten Raumhöhen. Die Wohnbauten umfassen größtenteils zwei übereinander liegende Dreizimmerwohnungen, jeweils mit separatem Eingang über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen (zusätzliche Kammern im DG). Das Gebäude Josef-Weiß-Str. 6/8 dokumentiert den ab 1902 ebenfalls eingesetzten Doppelhaustypus. Die wohlproportionierte Grundrißstruktur der Arbeiterwohnungen erinnert in Verbindung mit der inneren Ausstattung (Kassettentüren, Stuckfassungen) an damals zeitgemäße, bürgerliche Wohnformen. Die werkseigenen Wohnbauten der ehem. Württembergischen Cattunmanufaktur sind als Sachgesamtheit Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen; seine Erhaltung liegt wegen des hohen exemplarischen und dokumentarischen Wertes im öffentlichen Interesse.



**Robert-Koch-Straße 9, 9/1, 11, 13, 15, 17, 17/1:**

Östlich der Altstadt erstellte Mietwohnhäuser, 1926 nach Plänen des Heidenheimer Stadtbaumeisters Georg Beutler im Rahmen eines städtischen Wohnbauprogramms ausgeführt. Die Anlage, die Grundlagen des Wohn- und Siedlungsbaus der 1920er Jahre veranschaulicht, besitzt neben ihrer stadt- und stadtbaugeschichtlichen Bedeutung architektur- und sozialgeschichtlichen Quellenwert. Die einen Hofraum umschließende, u-förmig angeordnete Bebauung, setzt sich aus dem dreigeschossigen Mittelbau sowie den zweigeschossigen Flügelbauten zusammen. In ihrer Grundkonzeption weitgehend identisch, umfassen die Mehrfamilienhäuser vorwiegend 3-Zimmerwohnungen mit Küche, Veranda und Abort. Die Gebäude variieren durch eine differenzierte Fassadengestaltung, die sich maßgeblich einer expressionistischen Formensprache bedient. Prägend sind u.a. die noch erhaltene charakteristische Putzstruktur, die dreieckförmigen Erker sowie die spitz zulaufenden Bogen der an den Flügelbauten angeordneten Durchfahrtarkaden. Aufwendig gestaltet sind die Eingangstüren mit unterschiedlich ausgeführten Werksteingewänden und Oberlichtern. Die gut überlieferte Wohnanlage ist Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen, ihre Erhaltung liegt wegen des exemplarischen und dokumentarischen Wertes sowie wegen des Originalitätswertes im öffentlichen Interesse.



#### **Robert-Koch-Straße 30:**

Ehemaliges Logenhaus des Guttemplervereins, 1929 nach dem Entwurf des Giengener Architekten F. Otto Schmid erstellt. Der seit 1883 in Deutschland nachgewiesene Guttemplerorden geht auf den 1852 im Staat New York zur Bekämpfung des Alkoholismus entstandenen "International Order of Good Templars" zurück. Neben seiner wichtigen sozial- und stadtgeschichtlichen Bedeutung besitzt das Guttemplerhaus trotz Veränderungen (Umbau der Loggien) insbesondere baugeschichtlichen Quellenwert. In regional seltener Weise zeigt die Architektur des dreigeschossigen Gebäudes Elemente des Internationalen Stils, der insbesondere nach dem Bau der Weißenhofsiedlung in Stuttgart auch im süddeutschen Raum an Bedeutung gewann. Charakteristisch: die kubische Bauform, das flachgeneigte Walmdach, die in horizontalen Bändern angeordnete Fensterfront sowie der weiße Verputz. Überliefert ist weitgehend die Grundrißstruktur, die im Erdgeschoß Küche und Saalbereich sowie darüberliegend die Wohnungen umfaßt. Teilweise erhalten ist auch die Innenausstattung, wie z.B. Lamberien und Fenster im Saalbereich und die Durchreiche vom Eingangsbereich zur Küche. Das ehemalige Guttemplerhaus ist Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen, seine Erhaltung liegt wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse.



Innerhalb der gekennzeichneten Fläche selbst gibt es keine **archäologischen Kulturdenkmale**. Allerdings wurde in der unmittelbaren Nachbarschaft in der Meeboldstraße 14 beim Bau eines Hauses zwei Gräber gefunden, die zu einem größeren Gräberfeld gehören könnten. Diese Befundlage macht Voruntersuchungen auf Kosten des Bauträgers durch des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart notwendig. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten diese Untersuchungen

frühzeitig im Vorfeld der Erschließung erfolgen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen oder Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabensträger finanziert werden muss.

Des Weiteren verweisen wir auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG die zuständige Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Herrn Prof. Dr. Claus-Joachim Kind (0711-904 45 144, claus-joachim.kind@rps.bwl.de)

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet Sie abschließend darum, die genannten Kulturdenkmale sowie die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich in Ihre Planung zu übernehmen und gem. § 136 (4) BauGB dem öffentlichen Erhaltungsinteresse bei Ihren städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Rechnung zu tragen.

Bitte informieren Sie uns über das Ergebnis Ihrer vorbereitenden Untersuchungen. Für die Überlassung eines Exemplars des Berichtes sind wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Dr.-Ing. Martin Hahn  
Hauptkonservator  
stv. Referatsleiter

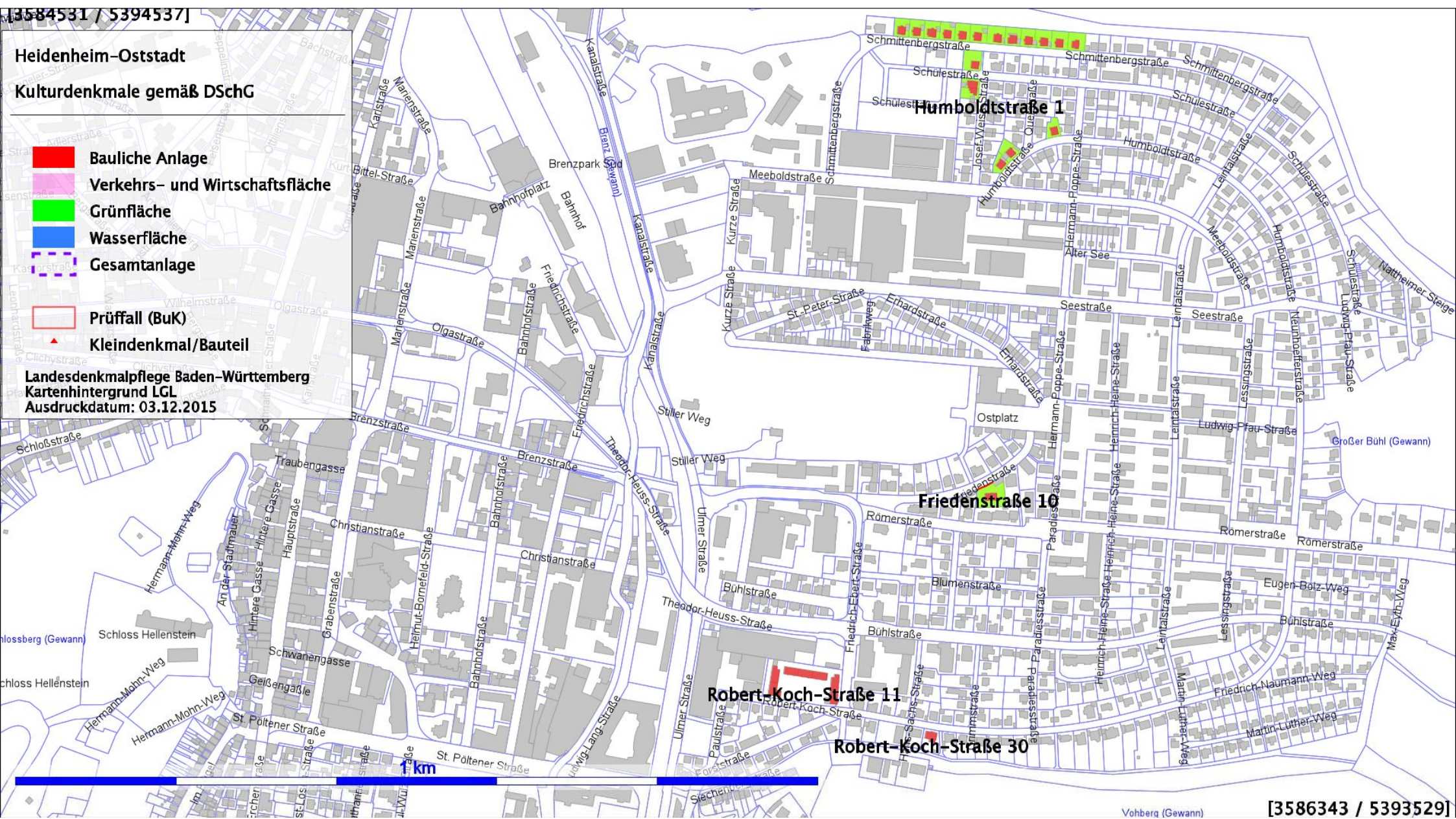
Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart  
Referat 83.2 Denkmalkunde  
Berliner Straße 12  
73728 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 904-45183  
Telefax: 0711 904-45444  
Email: martin.hahn@rps.bwl.de  
Internet: www.denkmalpflege-bw.de

[3584531 / 5394537]

**Heidenheim-Oststadt**  
**Kulturdenkmale gemäß DSchG**

- Bauliche Anlage**
  - Verkehrs- und Wirtschaftsfläche**
  - Grünfläche**
  - Wasserfläche**
  - Gesamtanlage**
  - Prüfball (BuK)**
  - Kleindenkmal/Bauteil**
- Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg**  
**Kartenhintergrund LGL**  
**Ausdruckdatum: 03.12.2015**



Vohberg (Gewann)

[3586343 / 5393529]

1823 - Hr. Prof. Dr. Müller

Kinder, Jugend und Familie

Stadt Heidenheim Liegenschaften		K
03. Dez. 2015		Rs
Eingang		St
lu		A

Heidenheim, 25.11.2015  
David Mittner  
Az. 460.10 - Mi

## Stellungnahme des GB 50 zum geplanten Sanierungsgebiet "Oststadt"

### Jugendarbeit

Das Jugend- und Kulturzentrum Treff9 wird erfahrungsgemäß gut von Jugendlichen aus dem Sanierungsgebiet „Oststadt“ angenommen. Ein zusätzlicher Bedarf an einem Jugendtreff für die Oststadt ist nicht ersichtlich. Die Ostschule ist eine reine Grundschule, sodass auch dort keine Jugendprojekte im Rahmen der „Sozialen Stadt“ angedockt werden können.

### Angebote für Kinder und Familien

Durch Zuzüge von Familien steigt der Bedarf an Kindergartenplätzen in der Oststadt, sodass die beiden bestehenden Kindertageseinrichtungen (Städt. Kinderhaus Kapellenstraße inkl. Außengruppe Bühlstraße und kath. Kindergarten Don Bosco) momentan nicht alle Kinder aus dem Gebiet aufnehmen können. Deshalb ist auf dem Gelände des Zinzendorfgemeindehaus eine neue dreigruppige Kindertageseinrichtung geplant. Während die Evangelische Gesamtkirchengemeinde Trägerin der Einrichtung sein wird, soll das Gebäude von der Stadt Heidenheim erbaut werden. Der Neubau ist förderfähig, sodass Sanierungszuschüsse eingeplant werden sollten. Geht man von einer Bausumme von rund 1,5 Mio Euro und einer Förderung von 60 % aus, so könnten immerhin 900.000 Euro über Fördergelder gedeckt werden und der Eigenanteil auf 600.000 Euro reduziert werden.

Darüber hinaus möchte die Evang. Gesamtkirchengemeinde diese neue Kindertageseinrichtung als Familienzentrum weiterentwickeln. Hinsichtlich der sozialen Struktur der Familien im Einzugsgebiet kann dieses Vorhaben befürwortet werden. In diesem Zusammenhang wird zu prüfen sein, welche Kosten über die „Soziale Stadt“ förderfähig sind. Genauso wie das Städt. Kinderhaus Damaschkestraße, könnte sich diese Einrichtung zur zentrale Anlaufstelle für Familien in der Oststadt entwickeln und Ort für weitere sozialintegrierte Projekte mit integrations-, bildungs- und familienpolitischen Zielsetzungen werden (beispielsweise in Form von Modellvorhaben wie in den bisherigen Sozialen Stadt Gebiete).

Aber auch die Ostschule und das Städt. Kinderhaus Kapellenstraße bieten zahlreiche Möglichkeiten für soziale Projekte mit der gleichen Zielsetzung wie das oben beschriebene Familienzentrum. Eine Förderung von außerschulischen Betreuungsangeboten oder zusätzliche Sprachförderangebote – insbesondere für Kinder aus sozial schwachen Familien sind Beispiele hierfür. Voraussetzung hierfür sind jedoch auch hier passende Förderprogramme und eine enge Abstimmung mit den genannten Einrichtungen.

Bei der Auswahl der Förderprogramme sollte das Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag berücksichtigt werden. Die Erfahrungen aus dem ESF geförderten Programm „STÄRKEN vor Ort“ haben gezeigt, dass der Verwaltungsaufwand unverhältnismäßig hoch war und die restriktiven Vorgaben dazu geführt haben, dass das sich das Interesse möglicher Projektträger sehr in Grenzen gehalten hat.

lu



## WG: Geplantes Sanierungsgebiet "Oststadt"

Swen Profendiener An: Petra Kurz

02.12.2015 07:34

Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

----- Weitergeleitet von Swen Profendiener/3/F1/II/HDH am 02.12.2015 07:34 -----

Von: Dieter Henle/F5/II/HDH  
An: Swen Profendiener/3/F1/II/HDH@HDH  
Datum: 01.12.2015 08:06  
Betreff: WG: Geplantes Sanierungsgebiet "Oststadt"

Guten Morgen Swen,

hier noch das Feedback zum Sanierungsgebiet Oststadt von der VHS. Für die Oststadt bietet sich auch die Überlegung eines Bewegungsraumes für Senioren z. B. in der Ostschule an. Da gibt es keine Fachförderung. Der HSB trägt sich schon seit längerem mit diesem Gedanken, in einem Wohngebiet so etwas anzubieten. Im Schulentwicklungsplan ist ferner beschrieben, dass zu prüfen ist, den Bewegungsraum bei den Stadtwerken (Psychomotorikraum) an die Ostschule zu verlagern, da wir den Stadtwerken Miete zahlen.

Mit freundlichen Grüßen  
Dieter Henle

----- Weitergeleitet von Dieter Henle/F5/II/HDH am 01.12.2015 08:03 -----

Von: Elisabeth Asche/3/F5/II/HDH  
An: Dieter Henle/F5/II/HDH@HDH  
Datum: 30.11.2015 17:37  
Betreff: Geplantes Sanierungsgebiet "Oststadt"

Sehr geehrter Herr Henle,

die Belange der VHS sind tangiert, insofern als sie bei Bedarf Elternsprachkurse an der Ostschule einrichten könnte, oder deren Räumlichkeiten für außerschulische Bildungsangebote mitgenutzt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Elisabeth M. Asche

----- Weitergeleitet von Elisabeth Asche/3/F5/II/HDH am 30.11.2015 17:33 -----

Von: Claudia Singer/3/F5/II/HDH  
An: Elisabeth Asche/3/F5/II/HDH@hdh  
Datum: 25.11.2015 11:47  
Betreff: Wichtige Post

----- Weitergeleitet von Claudia Singer/3/F5/II/HDH am 25.11.2015 11:27 -----

Von: vhsgeschaeftsstelle@heidenheim.de  
An: claudia.singer@heidenheim.de  
Datum: 25.11.2015 11:26  
Betreff: Message from VHSK03



SVHSK0315112511260.pdf

## Stellungnahme des VCD Heidenheim e. V.



Felix Krey

-Vorsitzender -

Heilbronner Straße 106

89522 Heidenheim

Tel. 07321/271061

Mobil 0162/8798236

[heidenheim@vcd.org](mailto:heidenheim@vcd.org)

Heidenheim, den 8.3.2016

### **Beteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet „Oststadt“**

#### **ad 3. Bedenken und Anregungen**

Der VCD Heidenheim e. V. setzt sich für nachhaltige und alternative Formen der Mobilität ein und kann wertvolle Anregungen zur (Neu-) Gestaltung von Straßen und Plätzen geben.

Verkehrsberuhigung I: Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erhöhung der Sicherheit nicht-motorisierter Verkehrsteilnehmer wird eine großräumige Verkehrsberuhigung des gesamten Sanierungsgebietes vorgeschlagen. In den beiden Durchgangsstraßen Seestraße und Römerstraße wird die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h festgesetzt, bauliche Veränderungen wie angepasster Fahrbahnquerschnitt (6,50 m) und Verbreiterung der Gehwege, Zebrastreifen, Kurven, Parkbuchten, Bepflanzung usw. unterstützen die Geschwindigkeitsreduzierung. Um das Geschwindigkeitsniveau dauerhaft und flächendeckend niedrig zu halten, finden planmäßig wiederholt Messungen an unterschiedlichen neuralgischen Punkten statt.

Alle übrigen Straßen werden zum verkehrsberuhigten Bereich ("Spielstraße") erklärt und entsprechend baulich umgestaltet: Aufhebung der Trennung in Gehwege und Fahrbahnen, versetzte Parkbuchten, die durch Baumscheiben eingefasst werden, Ausführung des Straßenbelages in Pflastersteinen oder ähnlichem.

#### Verkehrsberuhigung II:

Im Bereich der Ostschule kommt es häufig zur Gefährdung von Schülern durch PKW. Dies widerspricht dem angestrebten Ziel, dass möglichst viele Schüler die Schule selbstständig, also zu Fuß oder mit dem Fahrrad, erreichen können und nicht durch die Eltern ("Elterntaxi") mit dem PKW gebracht werden, die beim An- und abfahren sowie Rangieren bei Wendemanövern andere Kinder gefährden. Die bestehenden Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sind nicht ausreichend. Daher werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen: Die an die Ostschule angrenzenden Bereiche der Straßen Ostplatz und Erhardstraße, siehe Skizze, werden zu Fußgängerzonen erklärt. Die Befahrung durch Kraftfahrzeuge wird nachhaltig und wirksam durch geeignete bauliche Maßnahmen verhindert.

Ergänzend sollte eine Analyse der Haupt-Schülerströme unternommen werden, um diese Strecken durch geeignete Maßnahmen wie verbreiterte Gehwege, weitere Zebrastreifen u. ä. sicherer zu machen.

ÖPNV: Insbesondere die nördliche Oststadt ist momentan nur schlecht mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Daher wird vorgeschlagen, die Linie 4 stadteinwärts ab der Kreuzung Neunhoeffferstraße/Seestraße durch Schülestraße und Hermann-Poppe-Straße zu führen. Neue einseitige Haltestellen stadteinwärts werden errichtet an der Einmündung der Nattheimer Steige die Schülestraße, im Bereich des Hauses Schülestraße 33 sowie im Bereich der Kreuzung Hermann-Poppe-Straße/Seestraße (Verlegung der dortigen Haltestelle Richtung Innenstadt).

Radverkehr I: Zur Förderung des Radverkehrs wird vorgeschlagen, in der Römerstraße und in der Seestraße beidseitig Radfahrstreifen oder



Schutzstreifen auf der Fahrbahn abzumarkieren, sofern nicht der oben vorgeschlagene angepasste Fahrbahnquerschnitt (6,50 m) verwirklicht wird. Am westlichen Ende der Römerstraße soll diese Markierung in der Friedrich–Ebert–Straße fortgesetzt werden.

Radverkehr II: Die Schülestraße wird bereits jetzt intensiv durch Radfahrer genutzt. Allerdings ist im westlichen Verlauf die Situation unbefriedigend: Der Straßenbelag besteht wechselnd aus teilweise aufgebrochenen Teer und Schotter. Hier soll zwischen der Kreuzung Schülestraße/Josef–Weiss–Straße und der Schmittenbergstraße ein befestigter Geh– und Radweg angelegt werden.

Radverkehr III: Die Bühelstraße wird durch geeignete Maßnahmen (etwa Fahrradstraße) zu einem Hauptradweg, ggf. ausgebaut mit Verlängerung nach Osten zur besseren Anbindung des Osterholzes. Zu achten ist auf eine Führung ohne große Steigungen. Am westlichen Beginn am Schillerkreisel wird der Fahrbahnquerschnitt deutlich reduziert, denn die große Breite des aktuellen Zustandes zieht Durchgangsverkehr zur Römerstraße an. In Bereichen, in denen Radfahrer unterwegs sind, sollte der Fahrbahnbelag geteert werden, um erschütterungsfreies Fahren zu ermöglichen.

Zugänglichkeit der Bahnhofes: Insbesondere aus der nördlichen Oststadt sind momentan große Umwege erforderlich, um den Bahnhof zu erreichen. Daher wird vorgeschlagen, die vorhandene Unterführung im Bahnhof in Absprache mit der Deutschen Bahn weiterzuführen in den Brenzpark und von dort über die Brenz und unter der Kanalstraße/B 19 hindurch in den Geh– und Radweg zwischen Stadtwerken und evangelischer Schule (westliche Verlängerung der Meeboldstraße). Zur besseren Nutzung durch mobilitätseingeschränkte Personen wird empfohlen, statt Treppen für die Zugänge im Brenzpark und in der Meeboldstraße besser Rampen anzulegen. Zur Durchführung dieser Maßnahme ist ggf. eine Erweiterung des Sanierungsgebietes erforderlich.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Bitte informieren Sie uns über alle geplanten Neugestaltungen oder Änderungen des öffentlichen Verkehrsraumes im Sanierungsgebiet. Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

## Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

### Integriertes Entwicklungskonzept Soziale Stadt "Oststadt"

Name der Stadt: Heidenheim an der Brenz

Datum der Aufstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes: 06.04.2016

Das integrierte Entwicklungskonzept soll über die städtebaulichen Vorhaben hinaus durch folgende Maßnahmen ergänzt werden:

Aufgabenbereich	geplante Maßnahmen	Zeitpunkt, Zeitdauer	gewünschte Hilfe bzw. voraussichtliche Kosten
Förderung des Wohnungswesens	Abbruch und Neubebauung von Flächen mit nicht mehr marktfähiger Gebäudesubstanz	2017 ff.	
Öffentlicher Raum	„Stadtteilputzete“	2017 ff.	
	Verbesserung des Sicherheitsempfindens: z. B. Verhinderung von Vandalismus durch Beseitigung von Gebäudeleerständen	2016 ff.	
	Verbesserung der Verkehrssicherheit insbesondere auf den Schul- / Kindergartenwegen		
	Aufwertung bzw. Schaffung von öffentlichen Treffpunkten, Umgestaltung und dadurch Aufwertung des Ostplatzes	2016 ff.	
	Aufwertung der Freiflächen insbes. entlang der Römerstraße, Schaffung neuer Spielplätze (Bspw. im Bereich der Schülestraße)	2017 ff.	
Aufwertung der Grünflächen im Zentrum der Oststadt (Vonovia-Grundstücke (ehem. GAGFAH)	2017 ff.		
Arbeits- und Ausbildungsförderung	Verbindung von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen bei baulichen Veränderungen im Gebiet zur Erhöhung der Einstiegschancen für arbeitslose Jugendliche und zur Prävention von Vandalismus	maßnahmenbegleitend	
Nahversorgung / Arbeit / Beschäftigung	Stärkung bestehender Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen	maßnahmenbegleitend	
	Nachnutzung für aufgegebene Gewerbebetriebe / aktives Leerstandsmanagement	2016 ff.	
Jugendförderung / Familienförderung	Ausbau des vorhandenen Angebotes und ggf. verbesserte Anbindung der existierenden Einrichtungen der Jugendarbeit, Streetworker/Sozialarbeiter für den Stadtteil engagieren.	maßnahmenbegleitend	

Stadtleben / Bürgermitwirkung	Integrationsangebote für Ausländer, vor allem Angebote für Sprachförderung und Spracherwerb sowie Förderunterricht für Kinder.	maßnahmenbegleitend	
	Gewinnung und Qualifizierung von ehrenamtlich Tätigen, insbes. die Umgestaltung des Ostplatzes soll unter Mitwirkung bzw. Beteiligung der Bürger erfolgen	2016 ff.	
	Einbeziehung von Multiplikatoren, insbes. der öffentl. Einrichtungen im Sanierungsgebiet. Schaffung von Arbeitskreisen mit verschiedenen Themenschwerpunkten.	maßnahmenbegleitend	
	Initiierung von Veranstaltungen (Stadtteilfest, Straßenfeste) zur Erhöhung der Identifikation der Bürger mit ihrem Quartier	maßnahmenbegleitend	
	Intensive Öffentlichkeits- und Pressearbeit (durch die städtische Homepage, Flyer, Pressemitteilungen), Informationen für Neubürger, Teilnahme am Tag der Städtebauförderung	maßnahmenbegleitend, vor allem in der Anfangsphase des Programms	
	Einrichtung eines Stadtteilbüros als Anlaufstelle für die Bürger der Oststadt	2016	
	Anfertigung einer Stadtteilzeitung	maßnahmenbegleitend, vor allem in der Anfangsphase des Programms	
Verstärkung des Bürgerengagements durch bewohner- und stadtteilgetragene Projekte	maßnahmenbegleitend		
Schaffung und Förderung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Verbesserung der Kinder- und Jugendspielplatzsituation	maßnahmenbegleitend	
	Initiierung bzw. Stärkung von Vereinsangeboten / Schaffung von Integrationsangeboten in Freizeit und Sport	maßnahmenbegleitend	
	Weiterentwicklung der geplanten Kindertageseinrichtung zum Familienzentrum	ggf. 2017 ff.	
	Bessere Vernetzung der öffentlichen Einrichtungen in der "Oststadt"	maßnahmenbegleitend	
	Einrichtung eines Kulturzentrums	2017 ff.	

## Bündelung von Förderprogrammen / Initiativen auf EU-, Bundes- und Landesebene mit dem städtebaulichen Programm „Soziale Stadt“

(Zusammenfassung aus der Übersicht des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), [http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/Programm/Partnerprogramme/Partnerprogramme\\_inhalt.html?nn=766208](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/Programm/Partnerprogramme/Partnerprogramme_inhalt.html?nn=766208) und der Ausschreibung des Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg des Programms für die nicht-investive Städtebauförderung (NIS) für das Jahr 2016, 2. Tranche vom 1. März 2016)

Das Programm "Soziale Stadt" ist vor dem Hintergrund seines komplexen Aufgabenfeldes bzw. Programmansatzes darauf angelegt, neben den eigenen Programmmitteln weitere Finanzierungsmöglichkeiten aus EU-, Bundes- und Landes- Programmen bzw. kommunale Ressortmittel in die Gebiete der Sozialen Stadt zu lenken, um so Maßnahmen verschiedener Fachpolitiken vor Ort miteinander zu verknüpfen. In besonderem Maße gelingt diese Ressourcenbündelung mit Partnerprogrammen, die sich ausdrücklich auf die Förderkulisse der Sozialen Stadt beziehen.

Fördermittelgeber	Förderprogramm	Anmerkungen
Europäische Union, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)	Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ)	<p>Mit dem ESF-Bundesprogramm werden gezielt arbeitsmarktpolitische Maßnahmen mit den städtebaulichen Investitionen in den Gebieten des Programms Soziale Stadt verknüpft. Ziel ist es, die Qualifikation und soziale Situation der Bewohnerinnen und Bewohner und damit auch deren Perspektiven auf dem Arbeitsmarkt zu verbessern. Im Vordergrund stehen die Handlungsfelder Bildung, Beschäftigung, Integration und Teilhabe der Bewohnerschaft sowie Wertschöpfung im Quartier.</p> <p>In der neuen EU-Förderperiode 2014-2020 wird BIWAQ fortgeführt. Am 3. November 2014 startete der Aufruf für die dritte Förderrunde (2015-2018).</p> <p>Gefördert werden (nach wie vor) arbeitsmarktpolitische Projekte, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die nachhaltige Integration von arbeitslosen/langzeitarbeitslosen Frauen und Männern über 26 Jahre in Beschäftigung fördern,</li> <li>• zu einer Stärkung der lokalen Ökonomie beitragen,</li> <li>• über die Verknüpfung mit weiteren Handlungsfeldern der integrierten Stadtentwicklung einen zusätzlichen Quartiersmehrwert bewirken und die innerstädtische Kohäsion verbessern.</li> </ul>

<p>Europäische Union, Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) und Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)</p>	<p>JUGEND STÄRKEN im Quartier</p>	<p>Mit dem Programm sollen benachteiligte und/oder individuell beeinträchtigte junge Menschen im Alter von 12 bis 26 Jahren mit und ohne Migrationshintergrund unterstützt werden, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• von den Angeboten der allgemeinen und beruflichen Bildung, Grundsicherung für Arbeitssuchende und/oder Arbeitsförderung nicht mehr erfasst/erreicht werden</li> <li>• oder bei denen diese Angebote nicht erfolgreich sind,</li> <li>• und die zum Ausgleich ihrer sozialen Benachteiligungen und/oder individuellen Beeinträchtigungen in erhöhtem Maße auf sozialpädagogische Unterstützung im Rahmen der Jugendhilfe angewiesen sind.</li> </ul> <p>Das bundesweite ESF-Modellprogramm wird insbesondere in Programmgebieten der Sozialen Stadt umgesetzt. Hier werden Kommunen dabei unterstützt, passgenaue Hilfsangebote für junge Menschen am Übergang von der Schule in den Beruf zu entwickeln. Neben individuellen Unterstützungsangeboten (Case Management, Jugendsozialarbeit, Beratung) können auch Mikroprojekte zur Aufwertung des sozialräumlichen Umfelds von und mit Jugendlichen durchgeführt werden.</p>
<p>Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg</p>	<p>Programm für die nichtinvestive Städtebauförderung (NIS)</p>	<p>Um den sozialen Zusammenhalt und die Integration in Städten und Gemeinden mit städtebaulichen Maßnahmen zu fördern, hat das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft eine zweite Tranche des Programms für die nichtinvestive Städtebauförderung 2016 ausgeschrieben.</p> <p>Gefördert werden beispielsweise Projekte zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen in der Freizeit, zur Integration von Migrantinnen und Migranten oder zur Inklusion von Menschen mit Behinderung. Das Programm zur Förderung von Quartiersmanagements, Verfügungsfonds und sonstigen nichtinvestiven Einzelprojekten in städtebaulichen Quartieren war 2015 zum ersten Mal aufgelegt worden.</p>