

STADT FREIBERG A.N.

BEBAUUNGSPLAN
Heutingsheim Süd

BEGRÜNDUNG (ENTWURF)

zum städtebaulichen Entwurf

vom | 23.04.2026

1. PLANERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

In der Stadt Freiberg a.N. besteht dringender Bedarf an Wohnraum. Seit dem Jahr 2014 führt die Verwaltung eine Liste über eingehende Anfragen nach Bauplätzen. Dabei konnte eine steigende Nachfrage bis ins Jahr 2020 festgestellt werden, als 42 Anfragen eingingen. Insgesamt wurden 195 Nachrichten im Zeitraum von 2014 bis 2023 von Bauplatzinteressenten registriert.

Die Stadt Freiberg begegnete in den vergangenen Jahren ihrem Bedarf an Wohnraum ausschließlich über Bebauungspläne der Innentwicklung. So wurden die nachfolgenden Verfahren durchgeführt:

▪ Löchlesäcker II - 2. Änderung	Oktober 2012
▪ Bilfinger Straße / Rüter Straße	März 2015
▪ Saubrunnen - 3. Änderung	Juni 2016
▪ Ringstraße und Oberes Schloss – 1. Änderung	Oktober 2017
▪ Charlottenstraße / Holderstraße	März 2018
▪ Sanierung Beihingen I - 3. Änderung	April 2019
▪ Äußeres Westenfeld I - 2. Änderung	Oktober 2020
▪ Eberhardstraße-Kugelbergstraße	Februar 2022

Die Schaffung von Wohnraum mit dem Schwerpunkt der Innenentwicklung hat jedoch zur Folge, dass sich der Bedarf bis dato aufgestaut hat und nun die Entwicklung eines größeren Angebots an Wohnbaugrundstücken notwendig ist.

Als zu Beginn 2025 die Bürgerschaft über die Entwicklungsabsichten zum vorliegenden Baugebiet „Heutingsheim Süd“ informiert wurden, haben sich innerhalb eines Jahres bereits 138 interessierte Bauwillige nach einem Bauplatz erkundigt. Aufgrund dieser bei der Verwaltung eingehenden Anfragen ist ersichtlich, dass ein kurz- bis mittelfristiger Bedarf vorliegt.

Zunächst war vorgesehen, eine Teilfläche des nun vorliegenden Planbereichs auf Grundlage des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren zu entwickeln. Für dieses im Jahr 2019 angestoßene Verfahren wurde bereits ein Plankonzept erarbeitet und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange Ende 2022 durchgeführt.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes sind insbesondere aus der Bürgerschaft des Planumfelds zahlreiche Anregungen eingegangen, die sich kritisch zu den möglichen negativen Folgen der Gebietsentwicklung auf eine bereits angespannte Verkehrssituation äußerten.

Bereits zu Beginn des Planungsprozesses waren Überlegungen zu einer Gesamtkonzeption der Entwicklung im Süden von Heutingsheim aufgezeigt worden. Nach den Erkenntnissen der

vorgenannten Anregungen wurden diese Gedanken erneut aufgegriffen, um die Verkehrsthematik zu berücksichtigen und statt der reinen Anbindung über Wohnstraßen auch die Anbindung an die K 1600 Stuttgarter Straße in Betracht zu ziehen.

Auf dieser Grundlage wurde ein städtebaulicher Entwurf für den nun vorliegenden Bereich erarbeitet. Im Zuge des Projektfortschritts wurden auch bereits die Themen Lärm und Verkehr sowie der Artenschutz betrachtet und bei der Planung berücksichtigt. Begrenzt wird die Entwicklung in Richtung Süden von dort vorhandenen Hochspannungsfreileitungen.



Abb 1. Städtebaulicher Entwurf vom 22.12.2025

Die Erläuterung zur Planungskonzeption findet sich in Kapitel 12.

2. BEDARF

Der Bedarf in der Stadt Freiberg wird aufgrund der nachfolgend aufgeführten Aspekte dargelegt. Mit Blick auf den Flächennutzungsplan wird dabei der Zeitraum ab 2005 herangezogen.

2.1 ALLGEMEIN

In der Studie „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“ (prognos, 2017) wurde ermittelt, dass im Zeitraum 2011 bis 2015 der absolut betrachtet höchste Bevölkerungszuwachs in den Kreisen im Ballungsraum Stuttgart erfolgte. Dazu zählt auch der Kreis Ludwigsburg, in dem Freiberg am Neckar als Stadt im weiteren Umland der Landeshauptstadt angesiedelt ist. Diese Studie zeigt u.a. die Abhängigkeit von Wohnungssuche und Fachkräftegewinnung auf und ordnet dabei die

Situation in Wohnungsmarkttypen ein. Der Landkreis Ludwigsburg wird dabei als “sehr angespannter Wohnungsmarkt mit sehr starkem Arbeitsmarkt bzw. hoher Arbeitsplatzdichte” eingestuft.

Laut dieser Studie ist die Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg durch eine breite und weitestgehend flächendeckend steigende Nachfrage geprägt. Insgesamt wird darin auch ein kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf in der Erweiterung des Wohnungsangebots gesehen. Die Jahre 2020 und 2025 würden dabei entscheidende Wendepunkte und Meilensteine für die Wohnungsmarktentwicklung in Baden-Württemberg darstellen. Die aufgezeigte Wohnungsbaulücke ist auch für Freiberg anzunehmen. Ein Beleg hierfür sind die in jüngster Vergangenheit (vgl. Kapitel 1) eingegangenen Anfragen nach Bauplätzen.

2.2 TATSÄCHLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Bevölkerungsentwicklung seit 2005 hat eine steigende Tendenz. So wies Freiberg a.N. im Jahr 2005 15.510 Einwohner auf und konnte einen Anstieg bis 2021 um 643 Einwohner auf 16.153 verzeichnen. In den beiden darauffolgenden Jahren weisen die Daten des statistischen Landesamtes einen deutlichen Bevölkerungsrückgang auf, was auf die Erhebungen des Zensus 2022 zurückzuführen ist. Die Erhebungen im Rahmen des Zensus werden von der Stadt Freiberg jedoch beanstandet und dabei Fehler in den Erhebungen angeführt. Eine Überprüfung dieses Sachverhalts ist bisher noch nicht abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund werden für die Betrachtungen ab dem Jahr 2023 die Zahlen des Einwohnermeldeamtes der Stadt Freiberg zu Grunde gelegt. Demnach betrug die Bevölkerung im Jahr 2025 16.438 Einwohner, was die stetige Bevölkerungszunahme belegt.

Daher ist auch von einem Bevölkerungswachstum für die kommenden Jahr auszugehen.

2.3 GEBURTENRATE/WANDERUNGSSALDO

Die Bevölkerungsentwicklung aus der Stadt heraus erkennt man anhand der Geburtenrate, die in der Stadt Freiberg im Durchschnitt in den Jahren 2005 bis 2020 positiv gegenüber der Zahl der Verstorbenen war. Über den vorgenannten Zeitraum betrachtet betrug der „Geburtenüberschuss“ dabei durchschnittlich 19 Einwohner/Jahr.

Betrachtet man die Wanderungen der Stadt Freiberg ausgehend vom Jahr 2005 so lässt sich eine im Durchschnitt positive Entwicklung ablesen. So stehen beispielsweise Jahre, in denen der Fortzug überwog (z.B. 2018 mit -100 Einwohnern) wiederum Jahre gegenüber in denen ein Zuzug (z.B. 2013 mit +122 Einwohnern) vorlag. Im Zeitraum von 2005 bis 2020 war ein durchschnittliches jährliches Wanderungssaldo von +42 Einwohner zu verzeichnen.

Sowohl anhand der Geburtenrate als auch anhand des Wanderungssaldos ist ein weiterer Anstieg der Bevölkerung zu erwarten.

2.4 WOHNUNGSBESTAND/BELEGUNGSDICHTE

Waren 2004 in Freiberg noch 7.061 Wohnungen vorhanden so wurden in den folgenden Jahren weitere 914 Wohnungen errichtet, so dass deren Anzahl im Jahr 2023 7.975 betrug. War man

in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes noch von einem Zuwachs von 480 Wohneinheiten bis 2020 ausgegangen so lässt sich der tatsächliche Zuwachs mit 823 Wohneinheiten beziffern. Damit wurde deutlich mehr Wohnraum in diesem Zeitraum geschaffen als angenommen.

Die Belegungsdichte lag 2004 bei 2,17 Einwohnern/Wohneinheit. Bis zum Jahr 2020 ist die Belegungsdichte zurückgegangen auf 2,03 Einwohner/Wohneinheit, so dass auch hieraus ein weiterer Bedarf an Wohnraum besteht.

In der Stadt Freiberg wurde allein aus der Innentwicklung (vgl. nachfolgendes Kapitel) heraus mehr Wohnraum geschaffen, als prognostiziert. Ein gestiegener Bedarf an Wohnraum begründet sich zudem durch die zurückgehende Belegungsdichte.

2.5 INNENENTWICKLUNG DURCH AKTIVIERUNG VON BAULÜCKEN

Hervorzuheben ist bei den vorhergehenden Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung der sparsame Umgang mit Grund und Boden, da die Stadt Freiberg keine der Potentialflächen des Flächennutzungsplanes entwickelt hat, sondern die Entwicklung der vergangenen Jahre durch die Aktivierung von Baulücken erfolgte und somit die Innenentwicklung vorangetrieben wurde. Betrug der Umfang der Baulücken im Jahr 2004 noch ca. 11 ha, so haben sich deren Flächen über ca. 7,6 ha im Jahr 2013 weiter reduziert auf nunmehr etwa 5,3 ha. Ging man im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung noch von einer Aktivierung von 7,0 ha aus, so kann festgestellt werden, dass dies zwar nicht erreicht wurde, aber dennoch die Baulücken um mehr als die Hälfte reduziert wurden.

Diese Potentiale werden künftig schwieriger zu aktivieren sein, da es sich bei den Baulücken vorwiegend um private Flächen handelt, bei denen der Kommune kaum Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Lediglich knapp 2.000 m² der 5,3 ha sind im Besitz der Stadt Freiberg.

Da sich die Aktivierungsannahme der Baulücken auf die Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan auswirkte, erscheint es angebracht diesen Ansatz der Wohnbauflächenbedarfsermittlung mit den tatsächlich vorliegenden Daten abzugleichen. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2005-2020 war man von einem Wohnbauflächenbedarf von 17,8 ha ausgegangen. Von diesen wiederum wurden die als verfügbar angesehenen 7,0 ha Baulücken abgezogen, was zu einer Ausweisung an potentiellen Wohnbauflächen im Umfang von 10,8 ha bzw. 9,8 ha nach Abzug der Mischbauflächen führte.

Da keine Erhebungen der Baulücken für das Jahr 2020 vorliegen, kann anhand der vorgenannten Daten aus 2013 und 2025 eine durchschnittliche jährliche Aktivierung von ca. 0,27 ha ermittelt werden. In Bezug auf das Jahr 2020 wären damit etwa 4,36 ha Baulücken bebaut worden. Zwischen Annahme und tatsächlicher Entwicklung besteht somit eine Differenz von +2,64 ha.

Der sparsame Umgang mit Flächen im Außenbereich lässt sich anhand der erfolgten Innenentwicklung belegen. Dieser stößt nun an seine Grenzen, weshalb die anstehende Entwicklung nach außen erfolgen soll.

2.6 BEDARF

Im Vorgriff auf den weiteren Bedarf, über den Zielhorizont 2020 des Flächennutzungsplanes hinaus ergibt sich sowohl bei Betrachtung im Rahmen der Plausibilitätsprüfung als auch anhand der Bevölkerungsstruktur nach Altersaufbau ein weiterer Bedarf für die Stadt Freiberg bis zum Jahr 2035.

Diesen nachfolgend dargelegten Ermittlungen werden folgende Daten zugrunde gelegt:

- Bruttowohndichte = 60 EW/ha
- Zeitraum = 15 Jahre (2020-2035)
- Einwohner 2020 = 15.697
- Einwohner Prognose 2035 = 16.900
(Auf Grundlage der Einwohnerzahlen 2023 des Einwohnermeldeamtes und der Prognose-Hochrechnung wurde die Bevölkerungszahl fortgeschrieben)

2.6.1 Wohnbauflächenbedarf berechnet gemäß Plausibilitätsprüfung:

EZ⁺	=	EZ1 + EZ2
EZ1	=	$\frac{\text{EW} \times 0,3 \times \text{Anzahl Jahre Planungszeitraum}}{100}$
EZ2	=	Prognose Zieljahr - Einwohner Zeitpunkt Planaufstellung

*EZ = Einwohnerzuwachs

- EZ1 = 706 Einwohner
- EZ2 = 1.203 Einwohner
- EZ⁺ = 1.909 Einwohner

Der voraussichtliche Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2035 beträgt somit 1.909 Einwohner, woraus sich eine prognostizierter Wohnbauflächenbedarf von gut 31 ha ergibt.

2.6.2 Wohnbauflächenbedarf berechnet nach Altersstruktur:

Vom Verband Region Stuttgart wird die Berechnung des Wohnflächenbedarfes auf Grundlage der Perspektive aus der Eigenentwicklung sowie dem Zuzug von potentiellen Bauherren aufgrund der in den Ruhestand tretenden Neurentner herangezogen. Somit ergibt sich folgender Bedarf:

Neue Bauherren im Planungszeitraum 25 Jahre alt	-	Hochbetagte im Planungszeitraum 85 Jahre alt	=	Eigenentwicklung
---	---	--	---	-------------------------

Neue Bauherren im Planungszeitraum 25 Jahre alt	-	Neurentner im Planungszeitraum 65 Jahre alt	=	Zuwanderung
---	---	---	---	--------------------

Berechnung	Eigenentwicklung		Zuwanderung	
Neue Bauherren	2.379 EW	Neue Bauherren	2.379 EW	
Hochbetagte	2.114 EW	Neurentner	3.656 EW	
Einwohner-Entwicklung	265 EW	Einwohner-Entwicklung	-1.277 EW	
Prognose Wohnbau- flächenbedarf	4,42 ha	+	21,28 ha	25,70 ha

2.6.3 Absoluter Wohnbauflächenbedarf

Der Absolute Wohnbauflächenbedarf ergibt sich aus den vorhergehenden Prognosezahlen nach Abzug der Wohnbauflächenpotentiale und der Baulücken.

Dabei umfassen die Wohnbauflächenpotentiale insgesamt 9,8 ha:

- Flatäcker 3,1 ha
- Hasenäcker 2,5 ha
- Pfarräcker 0,6 ha
- Südlich Weinstraße 0,4 ha
- Spitzäcker 3,2 ha

Gemäß den vorhergehenden Ausführungen zu den tatsächlich verfügbaren Baulücken werden von diesen 50 % in Abzug gebracht. Somit werden von vorhandenen 6,6 ha Baulücken (Stand 2020) 3,3 ha angerechnet.

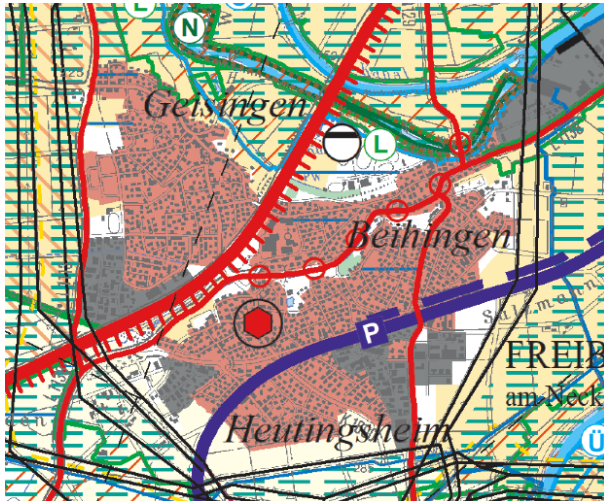
Nach Abzug von Wohnbauflächenpotentialen und Baulücken verbleibt gemäß Plausibilitätsprüfung ein zusätzlicher Bedarf von ca. 17,9 ha, nach Altersstruktur von 12,6 ha bestehen.

Damit kann belegt werden, dass für den Zielhorizont 2035 ein weiterer, zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Freiberg besteht.

Im Rahmen der nun angestrebten Entwicklung „Heutingsheim Süd“ möchte die Stadt Freiberg eine über die vorhandenen Potentialen von 9,8 ha hinausgehende **Ausweisung im Umfang von 3,2 ha Wohnbauflächen** vornehmen. **Nach den vorhergehenden Ausführungen zum künftigen Bedarf sind diese als gerechtfertigt anzusehen.**

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 REGIONALPLANUNG



Die Stadt Freiburg am Neckar ist gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) als Kleinzentrum und als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (PS 2.4.1.4 (Z)) ausgewiesen.

Die Siedlungsbereiche solcher Gemeinden dienen der verstärkten Siedlungstätigkeit für das Wohnen und die gewerbliche Entwicklung über den Bedarf aus der Eigenentwicklung hinaus sowie für den Bedarf aus Wanderungsbewegungen.

Es wird eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha für neu zu erschließende Wohngebiete vorgegeben.

Die Flächen des Planbereichs sind als landwirtschaftliche Flächen der Flurbilanzstufe II dargestellt.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Freiburg/Pleidelsheim ist im Süden des Stadtteils Heutingsheim bereits die geplante Wohnbaufläche Spitzacker I mit einer Fläche von 3,2 Hektar enthalten. Weitere Flächen des Planbereichs hingegen sind noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan. In der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 29.07.2025 wurde daher die Aufstellung bzw. Einleitung des 14. Änderungsverfahrens beschlossen.

4. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5. LAGE/ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Heutingsheim. Es wird im Norden von der Stuttgarter Straße begrenzt. Im Westen bzw. Nordwesten verlaufen die Christmann- und Wagnerstraße, entlang denen bereits Wohnbebauung zu finden ist. Im Süden und Osten finden sich

landwirtschaftliche Flächen. Zudem begrenzen vorhanden Hochspannungs-Freileitungen die künftige Bebauung im Süden.

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 729 bis 739, 742 bis 752, 753/1, 754 bis 761, 860 sowie Teilflächen der Flurstücke 450, 502/3, 502/4, 502/4, 502/5, 502/6, 730/1, 753 (Christmannstraße), 763, 861 bis 866, 1079 (Wagnerstraße) und 2585 (Stuttgarter Straße).

6. BEBAUUNGSPLAN IM REGELVERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird somit ein Umweltbericht inklusive Umweltprüfung erarbeitet.

7. BESTAND

7.1 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN, BESTEHENDE BEBAUUNG

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden bislang zum Großteil als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Im nördlichen Bereich finden sich zudem Wiesenflächen mit Baumbestand und Brombeeraufwuchs sowie Hausgartenflächen.

Innerhalb des Plangebiets findet sich das Gebäude Silcherstraße 45 inkl. Garage, sowie ein kleiner Schuppen und ein verwitterndes Gewächshaus. Außerhalb findet sich die Wohnbebauung an Christmann- und Wagnerstraße.

7.2 TOPOGRAFIE

Das Plangebiet ist Richtung Norden ausgehend vom dem im Süden verlaufenden Höhenweg Flurstücksnr. 863 geneigt. Im Südosten findet sich der Hochpunkt bei etwa 283 m üNN. Im Nordwesten am Tiefpunkt an der Wagnestraße liegt das Gebiet auf ca. 274 m üNN, im Norden am Ende der Silcherstraße bei 266 m üNN.

7.3 SCHUTZGEBIETE/SCHUTZOBJEKTE

Der Planbereich liegt im Einzugsbereich der Ludwigsburger Heilwasserfassung „Solebrunnen Hoheneck“. Dieser Brunnen erschließt das tiefliegende Grundwasservorkommen des Buntsandsteins. Geothermisch Anlagen (Erdwärmesonden) werden zwar grundsätzlich möglich, jedoch mit Tiefenbegrenzungen verbunden sein.

Weitere Schutzausweisungen innerhalb des Planbereichs bestehen nicht.

7.4 EIGENTUM

Die Flächen im Plangebiet befinden sich sowohl in privatem als auch in städtischem Eigentum.

7.5 VERKEHR/ÖPNV

Am Rand des Plangebiets verlaufen im Norden die Stuttgarter Straße, im Westen die Christmannstraße und im Nordwesten die Wagnerstraße. Über die Stuttgarter Straße als Kreisstraße, die im Osten in die L 1129 mündet, ist der Ortsbereich bereits gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

An der Stuttgarter Straße befindet sich bereits direkt nordöstlich des Planbereichs die barrierefreie Bushaltestelle Harteneckstraße. Hier verkehrt die Linie 444 von Ludwigsburg nach Steinheim (M). Auf deren Streckenverlauf ist die S-Bahn-Haltestelle Freiberg in wenigen Minuten erreichbar. Dort besteht Anschluss an die S 4 Stuttgart-Marbach-Backnang.

7.6 ALTLASTEN

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.7 DENKMALE

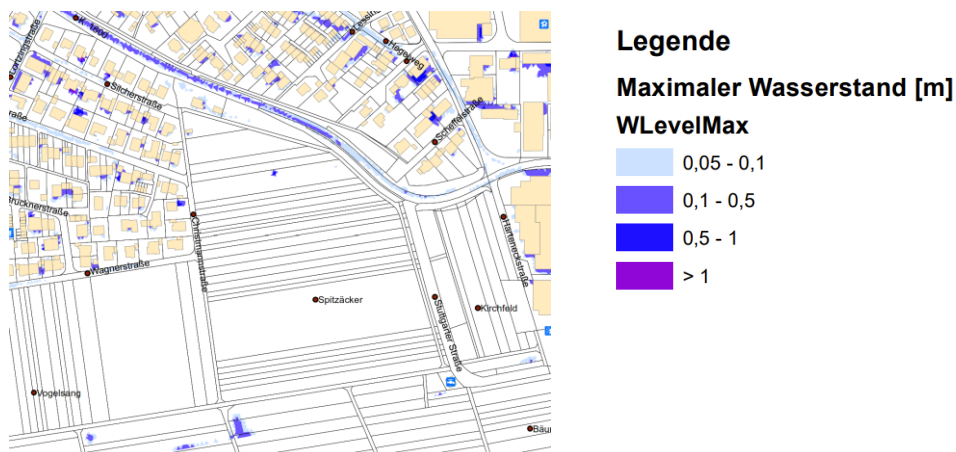
Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt oder vermutet.

7.8 GEWÄSSER/OBERFLÄCHENWASSER

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer.

7.9 HOCHWASSERVORSORGE/STARKREGENEREIGNISSE

In den Risikokarten des Starkregenrisikomanagements der Stadt Freiberg sind für das Plangebiet keine Überflutungen bei außergewöhnlichen Ereignissen dargestellt. Die Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen kann daher als sehr gering angesehen werden.



7.10 VER- UND ENTSORGUNG

In den umliegenden Verkehrsflächen finden sich bereits Ver- und Entsorgungsanlagen.

8. ARTENSCHUTZ

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden nach einem schrittweise vollzogenen Ausschlussverfahren die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, europarechtlich geschützte Arten von Reptilien, Schmetterlinge und Holzkäfer sowie ausgewählte Zielarten unter besonderer Schutzverantwortung der Stadt Freiberg genauer untersucht. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Vögel - Zur Kompensation des Brutplatzverlustes ist es vorgesehen Nistkästen in den Gehölzen im Umfeld des Plangebiets anzubringen. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfrist zwischen Oktober und Februar können Tötungen fluchtunfähiger Individuen (Eier, Nestlinge) vermieden werden.

Fledermäuse – Da nur jagende Arten nachgewiesen wurden, werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auftreten.

Europarechtlich geschützte Reptilien, Schmetterlinge und Holzkäfer – Es wurden keine planungsrelevanten Vertreter dieser Artengruppen angetroffen.

9. VERKEHR

In einer ersten Verkehrsuntersuchung vom April 2024 wurde das Augenmerk auf die verkehrlichen Auswirkungen auf die an das neue Plangebiet direkt angrenzenden Wohngebiete gelegt. So wurden die Verträglichkeit des Mehrverkehrs auf deren Straßen, eine Abschätzung des Schleichverkehrs sowie eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Anschlusspunkte vorgenommen. Diese ersten Betrachtungen empfahlen eine Anbindung an die Stuttgarter Straße in Verbindung mit wenig attraktiv zu gestaltenden Anschlüssen an die Bestandswege.

Nachdem der nun vorliegende Städtebauliche Entwurf diese Empfehlung berücksichtigt hat, wurde daraufhin vom Büro MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG eine tiefergehende Verkehrsuntersuchung erarbeitet und im Mai 2026 vorgelegt.

In der Verkehrsuntersuchung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 1.400 Pkw- und rund 10 Lkw-Fahrten (700 bzw. 5 Fahrzeuge) pro Tag prognostiziert, wovon der Großteil direkt über den Kreisverkehr zur Stuttgart Straße abfließen wird. Dieser erreicht in allen Varianten eine sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs mit geringen Rückstaulängen.

Die Zunahme der Verkehrsmengen im Bestandsquartier beschränkt sich auf die Wagner- und Vogelsangstraße, die als zentrale Achsen im Quartier und dessen Umfeld den zusätzlich entstehenden Verkehr in der einen Fahrtrichtung zur nördlich verlaufenden "Alten Bahnlinie" führen aber auch andersherum den bestehenden Anwohnern die Ausfahrt zur Stuttgarter Straße ermöglichen.

Auf der Brucknerstraße ist keine spürbare Zunahme der Verkehrsmengen zu erwarten. Eine Öffnung der Durchfahrt vom Plangebiet über die Christmannstraße zur Mozart- und Silberstraße ist in den gewählten Erschließungskonzepten zur Abwicklung der Verkehre nicht erforderlich und wird daher nicht empfohlen.

Durch die geplante Straßenraumgestaltung im Plangebiet mit verkehrsberuhigten Bereichen oder versetzten Parkflächen auf der Fahrbahn, die keine attraktive Durchfahrt ermöglichen, kann dem potentiellen Durchgangsverkehr durch das Quartier zudem effektiv entgegengewirkt werden. Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Planungsvorhaben somit verkehrlich verträglich umgesetzt werden kann.

10. GERÄUSCHIMMISSIONEN

Die östlich des Planbereichs gelegenen Gewerbeflächen und die in der Nähe verlaufende Stuttgarter Straße waren Anlass, die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche näher zu betrachten. Hierzu wurde eine Geräuschimmissionsprognose durch das Büro rw bauphysik, 16.01.2026 erstellt. Zudem erfolgte eine Abschätzung möglicher Lärmzunahmen durch den Mehrverkehr bzw. durch die Verkehrsverlagerung aufgrund der Gebietsentwicklung.

Hinsichtlich der Gewerbegeräusche wurde festgestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts im gesamten Gebiet eingehalten werden.

Von den Verkehrsgläuschen hingegen werden im Osten des Plangebiets die Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte in beiden Zeitbereichen überschritten. Im Nahbereich der Stuttgarter Straße werden zudem die gesundheitskritischen und gesundheitsgefährdenden Pegel überschritten. Vor diesem Hintergrund sind geeignete Schallschutzvorkehrungen zum Erreichen gesunder Wohnverhältnisse erforderlich.

Die bisherige Aussage, dass Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Anwohner vor Neuverkehr bzw. verlagerten Verkehr nicht notwendig sein, ist im weiteren Verfahren auf Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden Verkehrsuntersuchung nochmals zu überprüfen.

11. UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT

Da der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird, wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erstellt. Dieser liegt als separater Teil der Begründung bei.

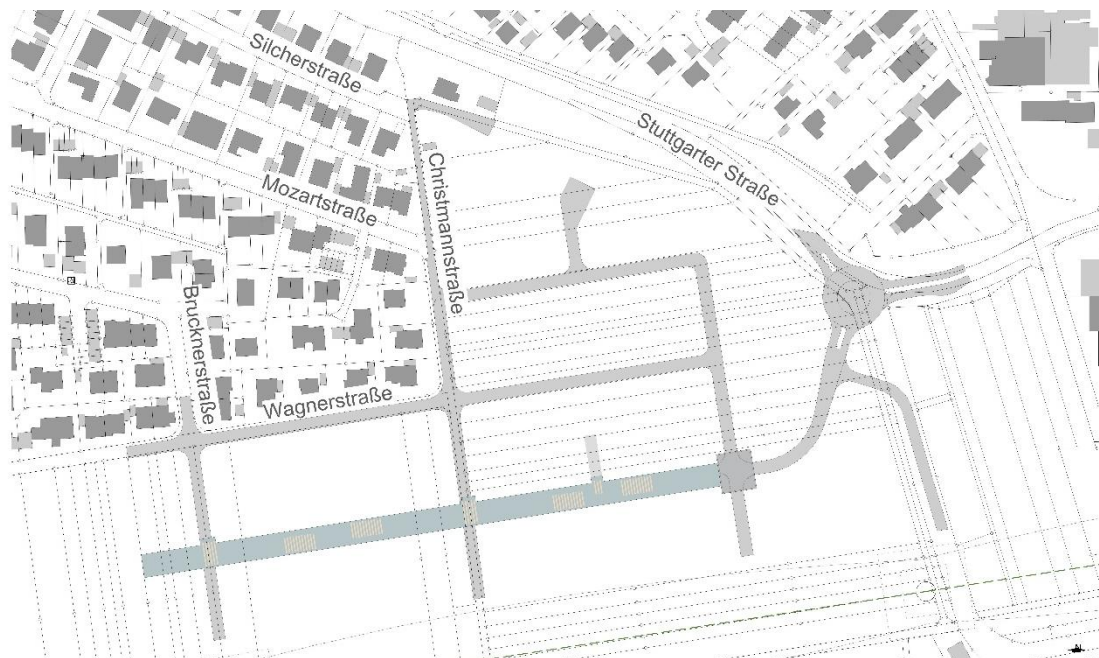
12. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSKONZEPTION

12.1 VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Auf Grundlage der Ergebnisse der ersten Verkehrsuntersuchung wurde für die Anbindung an die Stuttgarter Straße im Nordosten ein Kreisverkehr vorgesehen. Aufgrund der dort vorhandenen Verkehrs-Grundstücksflächen lässt sich dieser dort umsetzen, ohne in private Flächen eingreifen zu müssen.

Die heute in diesem Straßenabschnitt vorhandene Feldweganbindung wird durch diese Planung abgehängt und an der künftigen Gebietszufahrt angebunden, die ausgehend vom künftigen Kreisverkehr nach Süden bzw. Südwesten in das Plangebiet führen wird.

Die Anbindung an den Bestand im Westen erfolgt über Anschlüsse an die Wagnerstraße und die südliche Christmannstraße. Eine Durchbindung an den nördlichen Abschnitt der Christmannstraße ab Einmündung Mozartstraße ist mit Blick auf die Verkehrsuntersuchung nicht vorgesehen.



12.2 INNERE ERSCHLIEßUNG/FUßWEGEFÜHRUNG/RUHENDER VERKEHR

Ausgehend von der vorbeschriebenen Hauptanbindung soll der Verkehr Richtung Norden gelenkt werden, um dort auf die Verlängerung der Wagnerstraße zu treffen. Mit dieser Führung erfolgt der Anschluss an die bestehenden Wohnstraßen. Hiervon ausgehend werden die südlich und nördlich gelegenen Teilflächen des Planbereichs erschlossen. Im Norden ergänzt eine Ringerschließung die Hauptachse. Bedingt durch den Gebietszuschnitt, werden die nördlichsten Bauflächen über eine kurze Stichstraße mit Wendefläche erschlossen. Im Nordwesten wird eine Verlängerung der Silberstraße die Bebauung anfahren. Auch Richtung Westen wird ein weiterer Straßenring die Grundstücke erschließen.

Der in Verlängerung der Hauptanbindung vorgesehene Straßenverlauf („blau-grünes Band“) soll als gemischt genutzter öffentlicher Raum gestaltet werden, in dem der KfZ-Verkehr eine untergeordnete Rolle spielen soll. Vielmehr dient er dem Aufenthalt und als Begegnungsbereich der Anwohner. Die Nord-Süd-gerichteten Abschnitte der Ringstraßen werden jeweils nach Süden verlängert, um die Randbebauung zu erschließen und zugleich den vorbeschriebenen Ost-West-Straßenzug von Verkehr freizuhalten.

Die vorhandenen Fußwegeverbindungen in den Außenbereich sollen erhalten bleiben und die künftigen Gehwegebeziehungen ergänzen. Für die Straßenzüge außerhalb des Gemeinschaftsbereichs werden begleitende, meist beidseitige, Gehwege vorgesehen. Der Weg in Verlängerung der Silberstraße dient Fußgängern und Radfahrern nicht nur zur Erschließung der künftigen Bebauung, sondern führt auch zur Bushaltestelle Harteneckstraße und zu den Versorgungsbereichen in den östlich anschließenden Gewerbegebieten. Durch das Quartier der

Reihenhausbebauung wird eine innere Fußwegeverbindung Richtung Süden vorgesehen, die mit weiteren Wegeverbindungen bis zum Höhenweg führt, der als vielfach genutzter Spazierweg den Anwohnern bereits heute zur Naherholung dient.

Die oberirdische Parkierung ist entlang der nach Norden führenden Haupteinschließung und im südlichen Bereich am Rand der zur Erschließung der dortigen Bebauung dienenden Stichstraßen angeordnet. Daneben sollen Stellplätze für die Geschosswohnungsbauten überwiegend über Tiefgaragen organisiert werden. Die Fahrzeuge der Einzel-, Doppel- und Kettenhausbebauung können auf den jeweiligen Grundstücken abgestellt werden. Wohingegen die Reihenhausbebauung einen gemeinschaftlichen Garagenhof erhält.

12.3 BEBAUUNG/GEBÄUDETYPOLOGIE

Aufgrund der Größe des Plangebiets soll eine Durchmischung verschiedener Wohnformen angeboten werden. So sind Einfamilien- und Doppelhäuser ebenso vorgesehen wie Reihen- und Kettenhausbebauung. Diese werden in den Randbereichen im Norden und Süden von Mehrfamilienhäusern umgeben. Im Osten des Neubaugebiets sind Gebäude vorgesehen, die mit ihrer Form und einer Wohn- und Geschäftsnutzung den Auftakt bilden.

Die Höhe der Gebäude wird von zwei bis drei Geschossen bei der Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Kettenhausbebauung über drei bzw. vier Geschosse der nördlichen Mehrfamiliengebäude bis zu vier bzw. fünf Geschosse der östlichen und südlichen Randbebauung reichen.

Vor dem Hintergrund des Umgangs mit Niederschlagswasser in Verbindung mit den Gegebenheiten hinsichtlich Versickerungsfähigkeit und Auslastung vorhandener Entsorgungsanlagen sind im gesamten Gebiet begrünte Flachdächer vorgesehen. Auf diese Weise kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser im Gebiet selbst gehalten werden.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist diese Gestaltung von Vorteil, um auf eher kleinen Grundstücken ausreichend Wohnfläche zu schaffen. Auch lässt sich, wie beispielsweise durch zurückversetzte oberste Geschosse Einfluss auf die Höhenwirkung der Bauten nehmen.

12.4 ENTWÄSSERUNG, WASSERVERSORGUNG, OBERFLÄCHENWASSER

Das Baugebiet fällt von Südosten nach Nordwesten ab. Aufgrund der vorhandenen topographischen Situation ergibt es sich, dass das Baugebiet zwei Tiefpunkte besitzt. Somit sind auch die Entwässerungseinrichtungen in zwei Bereiche aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgt einmal auf den nördlichsten Punkt, an welchem eine Retentionsmulde/Becken geplant ist und einmal auf den westlichsten Punkt, der den Abschluss eines blau-grünen Straßenbandes bildet. Die genaue Festlegung und Dimensionierung der Retentionsmaßnahmen erfolgt anhand der Ergebnisse des noch zu erstellenden geologischen Gutachtens. Ziel des Entwässerungskonzeptes ist es, so viel Regenwasser wie möglich im Gebiet zu versickern, verrieseln, verdunsten und zurückzuhalten und es damit autark gegenüber den bestehenden Entwässerungseinrichtungen zu halten. Dies dient einerseits dazu die lokale Wasserbilanz annähernd zu erhalten und andererseits dabei die örtliche Kanalisation und die Kläranlage nicht weiter zu belasten.

13. NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG / STARKREGENEREIGNISSE

Die aktuellen Starkregenrisikokarten für die Stadt Freiberg am Neckar zeigen für den Bereich des Baugebiets Heutingsheim Süd keine stark gefährdenden Abflüsse an. Dennoch wurden die Erkenntnisse dieser Untersuchung in der Planung berücksichtigt und Maßnahmen zur Prävention vorgemerkt.

Aufgrund der bestehenden topographischen Verhältnisse fließt das Niederschlagswasser in nordwestlicher Richtung zu den zwei Tiefpunkten des Baugebietes.

Am nördlichsten Punkt, welcher gleichzeitig einen Tiefpunkt für einen Großteil des Baugebiets bildet, ist eine Retentionsmulde/Becken geplant. Im Falle eines extremen Niederschlagsereignis, wird das Regenwasser durch Modellierung der Straße und der begleitenden Gräben möglichst schadlos an diesen geleitet.

Ähnlich ist es mit dem zweiten Tiefpunkt im Westen des Baugebiets. Zu diesem fließt das Wasser über ein blau-grünes Straßenband zu und durchläuft dabei vorgesehene Retentionsmaßnahmen. Sollte dies nicht ausreichen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, sollten weitere Maßnahmen vorgesehen werden.

Durch die geplanten Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass selbst bei extremen Starkregenereignissen durch das Baugebiet, keine Verschlechterung der Situation des Bestandes eintritt.

Um das Baugebiet selbst, bei extremen Starkregenereignisse vor dem Niederschlagswasser aus dem Außengebiet/Hanggebiet zu schützen, sind sanfte Erdmodellierungen südlich des Baugebiets (bergseits) vorgesehen. Diese beeinflussen die bisherigen Starkregenabflüsse nicht, da Sie entlang der bisherigen Fließwege verlaufen.

14. BODENORDNUNG

Die Flächen befinden sich sowohl in privatem als auch im städtischen Eigentum. Zur Neuaufteilung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Umlegung erforderlich. Hierfür wurde bereits Anfang 2025 die Anordnung der Umlegung vorgenommen.

15. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Der Planbereich umfasst einschließlich Bestandbebauung und vorhandener Verkehrsflächen etwa 7,1 ha.

Mit der vorgesehenen Bebauung können etwa 345 Wohnungen geschaffen werden. Damit wären bei einer Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern/Wohneinheit 750 neue Bewohner zu verzeichnen. In Bezug auf die Gebietsgröße beträgt die Bruttowohndichte somit über 100 Einwohner je Hektar. Die regionalplanerischen Vorgaben von 60 Einwohnern/Hektar ist mit der vorliegenden Planung eingehalten.