

**Stadt Heidenheim an der Brenz**  
**Baubereichsplan 02.00**

**Begründung**

23.03.2009/19.06.2009

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

**zur**

**Bebauungsplanänderung**  
**„Meeboldstraße, Josef-Weiss-Straße, Schmittenbergstraße“**

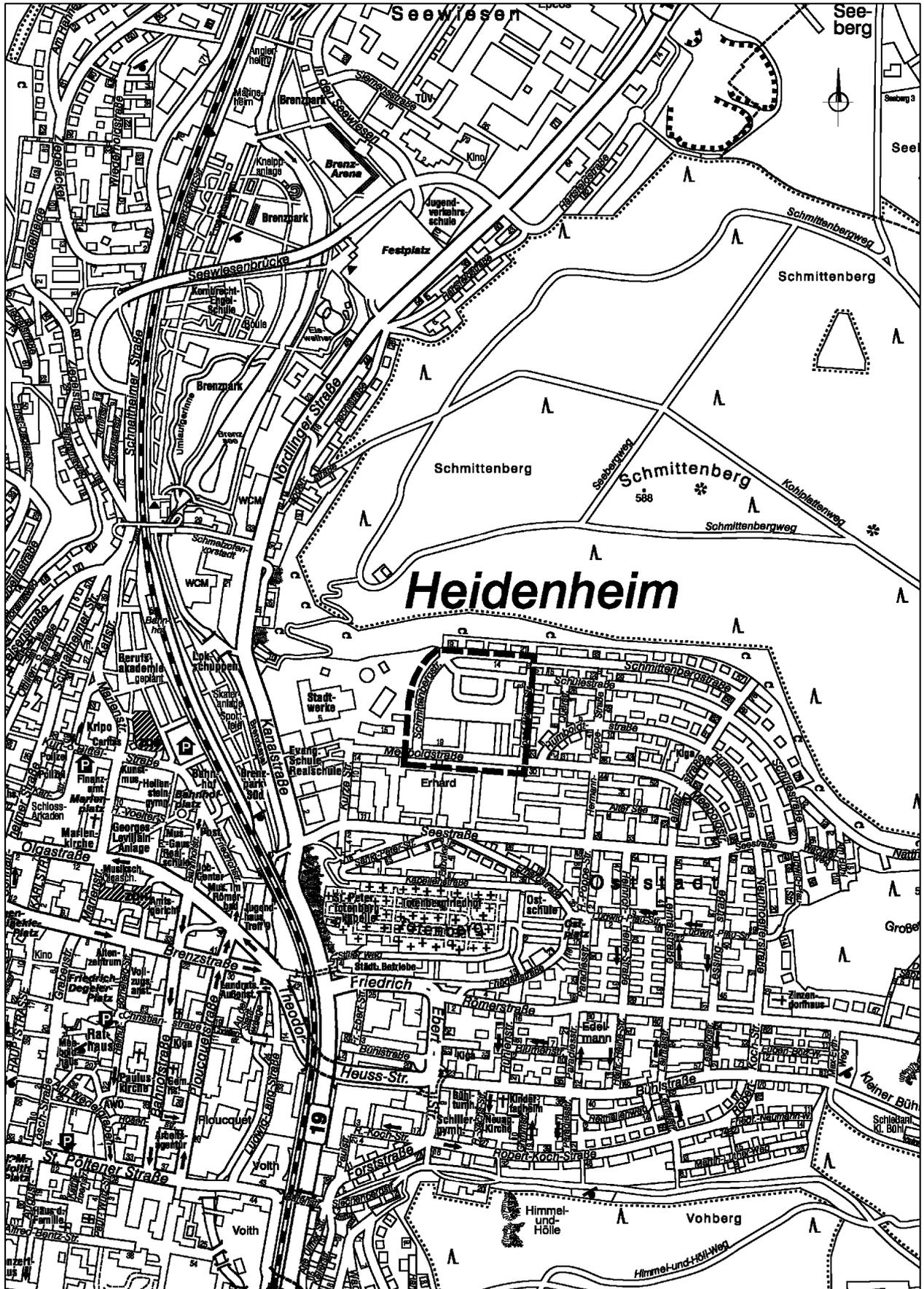


**Stadt Heidenheim**  
Stadtentwicklung,  
Städtebauliche Planung  
und Umwelt

## Inhaltsverzeichnis

Übersichtsplan M 1 : 10.000	Seite 2
<b>1. Begründung</b>	
1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans	Seite 3
1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
1.3 Heutiger Zustand	Seite 3
1.4 Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 4
1.5 Erschließung	
1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr	Seite 4
1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze	Seite 5
1.5.3 Fuß- und Radwege	Seite 5
1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 5
1.6 Versorgung	Seite 5
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 6
1.8 Müllentsorgung	Seite 6
1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 6
1.10 Örtliche Bauvorschriften	Seite 7
1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 8
1.12 Immissionsschutz	Seite 8
1.13 Sozialplan	Seite 9
1.14 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 9
1.15 Kosten	Seite 9
1.16 Flächenbilanz	Seite 9
<b>2. Umweltbericht</b>	
2.1 Fachziele des Umweltschutzes	Seite 10
2.2 Bestandsaufnahme	Seite 11
2.3 Prognose	Seite 13
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	Seite 14
2.5 Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten	Seite 14
2.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	Seite 14
2.7 Zusammenfassung	Seite 15

Übersichtsplan M 1:10.000



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

### 1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Im Gebiet ist der Bebauungsplan „Meebold- / Josef-Weiss- / Schmittenbergstraße“ von 1994 gültig. Dieser soll geändert werden, da die geplante gewerbliche Entwicklung der Firma Erhard im Bereich der Meeboldstraße nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar ist.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Fuß- und Radwegverbindung in der Meeboldstraße trennt die nördlich und südlich der Meeboldstraße befindlichen Betriebsgelände der Firma Erhard, erschwert die innerbetriebliche Firmenentwicklung und behindert den Betriebsverkehr. Diese Wegfläche soll als Gewerbegebiet ausgewiesen und dem Betrieb zugeschlagen werden.

Im diesem Zusammenhang soll die derzeitige Brachfläche nördlich des Betriebsgeländes der Firma Erhard planerisch überarbeitet und gegebenenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies ist das Anliegen der Grundstücksbesitzer und der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete.

### 1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Heidenheim, östlich der Bundesstraße 19 am Fuße des Schmittenbergs.

Das Gebiet hat eine leichte Südhanglage, die eben ausläuft. Der tiefste Geländepunkt im Süden liegt auf 490 m ü.N.N., der höchste Punkt im Norden auf 495 m ü.N.N.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch die Schmittenbergstraße im Norden und Westen, die Meeboldstraße im Süden und der Josef-Weiss-Straße im Osten.

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

1734 (Meeboldstraße), 1747 (Schmittenbergstraße), 1760/7 (Schülestraße), 1763, 1763/1, 1763/2, 1763/3, 1763/4, 1763/5, 1763/6, 1763/7, 1764, 1765, 1765/1 Schülestraße), 1765/2, 1765/3, 1766, 1767, 1768, 1768/1, 1768/2/1768/3, 1768/4, 1768/5

### 1.3 Heutiger Zustand

Im nördlichen Planbereich entwickelt sich zur Zeit eine neue Wohnnutzung, die über die Schmittenbergstraße erschlossen wird. Ein größeres Wohngebiet ist bereits Anfang des 20. Jahrhunderts im Osten entstanden. Die Gebäudezeile westlich der Josef-Weiss-Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der größte Teil des Gebiets wird von der Firma Erhard gewerblich genutzt. Zur Firma gehören auch Flächen südlich der Meeboldstraße, so dass die Straße mitten durch das Betriebsgelände führt. Die Möglichkeit, die Straßenfläche der Meeboldstraße entsprechend dem Bebauungsplan von 1994 in das Firmengelände zu integrieren, hat die Firma bis heute nicht wahrgenommen. Entlang der Meeboldstraße stehen Gewerbehallen, nördlich davon sind teilweise Parkplätze angelegt. Die Fläche zwischen den Parkplätzen und der nördlichen Wohnbebauung liegt brach. Sie wird von der Schmittenbergstraße im Westen und von der Schülestraße erschlossen. Hier befinden sich noch Reste der ursprünglichen Erschließung auf dem Gelände sowie ein Wildwuchs von verschiedenen Bäumen

und Sträuchern. Die ursprünglich dort erbauten einfachen Wohngebäude aus der Nachkriegszeit wurden komplett abgetragen.

#### 1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt der seit 17.02.1994 rechtskräftige qualifizierte Bebauungsplan „Meebold- / Josef-Weiss- / Schmittenbergstraße“ vor.

Der Bebauungsplan weist im Norden und Osten jeweils ein allgemeines Wohngebiet und für den übrigen Teil ein Gewerbegebiet aus. Als Puffer zu den Wohngebieten sind im nördlichen und östlichen Bereich Nutzungseinschränkungen für das Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Schülestraße ist bisher planerisch nach Westen bis zur Schmittenbergstraße verlängert. Im Bereich der Meeboldstraße sind die Straßenfläche und der nördliche Gehweg bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der südliche Gehweg entlang der Meeboldstraße ist noch als öffentlicher Fußweg festgesetzt.

An den Geltungsbereich grenzen keine qualifizierten Bebauungspläne an. Hier liegen ausschließlich einfache Baulinienpläne vor.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim vom 23.03.1994 entwickelt.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR VI 704/1 für die gemeinsame Wasserschutzzone III der Fassungen im Brenztal – in Kraft getreten am 15.01.1978 – ist bei der künftigen Bodennutzung zu beachten.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Meeboldstraße und im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebiets sind durch Leitungsrecht gesichert.

#### 1.5 Erschließung

##### 1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr

Das Gebiet ist über die Meeboldstraße, Schmittenbergstraße, Schülestraße und Josef-Weiss-Straße erschlossen. Die Schülestraße wurde bisher bebauungsplanmäßig nicht bis zur westlichen Schmittenbergstraße ausgebaut, kann aber befahren werden.

Mit der vollständigen Schließung der Meeboldstraße ist für den Fahrverkehr mit Ziel bzw. Quelle im Quartier Schülestraße, Hermann-Poppe-Straße, Meeboldstraße, Josef-Weiss-Straße im ungünstigsten Fall ein Umweg von ca. 240 m – somit im Mittel ein Umweg von ca. 120 m – für ca. 75 Wohnungen für die einfache Strecke verbunden. Dies ist nicht bedeutungslos, aber für den Kraftfahrer ohne großen Nachteil. Für das ca. 120 m lange Straßenstück der Hermann-Poppe-Straße zwischen Meeboldstraße und Seestraße bringt die Sperrung der Meeboldstraße ein höheres Verkehrsaufkommen mit sich.

Bei einer Verkehrszählung in der Meeboldstraße wurde ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von ca. 520 Kraftfahrzeugen ermittelt. Eine durch die Schließung der Meeboldstraße bedingte Verlagerung auf die Hermann-Poppe-Straße und Seestraße bewirkt keine zusätzliche nennenswerte Lärmbelastung für die Anwohner der beiden Straßen.

### 1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Mit der Schließung der Meeboldstraße fällt öffentlicher Parkraum weg. Mit dem Wegfall von Parkmöglichkeiten sind die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete direkt kaum betroffen. Der Straßenraum als Parkplatz wird heute in erster Linie durch die Beschäftigten der Firma Erhard genutzt. Wenn dies künftig nicht mehr möglich sein sollte, könnte sich eventuell der Parkdruck in den Anwohnerstraßen erhöhen. Dies muss vermieden werden. Sollte sich zeigen, dass hier Probleme entstehen, müssten unter Umständen der Parkplatz der Firma Erhard im Norden der Betriebsfläche für Betriebsangehörige erweitert oder verkehrsordnende Maßnahmen untersucht und vorgenommen werden.

Die nach LBO geforderten privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen und herzustellen.

### 1.5.3 Fuß- und Radwege

Für den Fußgänger bewirkt die Schließung der Meeboldstraße zweifellos eine Beeinträchtigung. Ein Umweg von bis zu 240 m bedeutet eine Verlängerung der Wegzeit von ca. drei bis vier Minuten. Hiervon sind Personen betroffen, die in Richtung Stadtmitte unterwegs sind. Schulkinder sind nur betroffen, sofern sie weiterführende Schulen in der Stadtmitte (Hellenstein-Gymnasium, Eugen-Gaus-Realschule) oder die Freie Evangelische Schule am westlichen Ende der Meeboldstraße besuchen. Der Umweg zum Lebensmittelmarkt an der Kanalstraße ist insbesondere für ältere Bürger von Bedeutung. Betroffen hiervon sind, wie Erhebungen aufgezeigt haben, ca. 200 Fußgänger pro Tag.

Im Geltungsbereich und allen angrenzenden Bereichen sind Gehwege entlang den Straßen in ausreichender Breite vorhanden oder können mit dem Ausbau der Schülestraße hergestellt werden.

Eine Verringerung des Umweges kann durch eine Wegverbindung zwischen der Meeboldstraße und der Schmittenbergstraße entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1764 erreicht werden. Hierfür setzt der Bebauungsplan vorsorglich ein Gehrecht mit einer Breite von 2,5 m zu Gunsten der Allgemeinheit fest.

Der Radverkehr wird mit dem motorisierten Verkehr auf der Straße abgewickelt. Ein extra ausgewiesener Radweg ist auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens nicht notwendig.

### 1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadtbus-Linie 4 pendelt im 30-Minuten-Takt von der ZOH in Richtung Osterholz und hält an der Haltestelle Seestraße, die in ca. 300 Meter Luftlinie südöstlich des Gebiets liegt. Zwei Regionalbus-Linien führen durch die Kanalstraße mit einer Haltestelle an der Einmündung Seestraße. Das Gebiet ist somit ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.

## 1.6 Versorgung

Die Versorgung der bebauten Grundstücke mit allen üblichen Versorgungsleitungen erfolgt über die Schmittenbergstraße, die Josef-Weiss-Straße und die Meeboldstraße. Mit dem endgültigen Ausbau der Verlängerung der Schülestraße können die Brachflächen in der Mitte des Gebietes mit den notwendigen Versorgungsanlagen erschlossen werden.

## 1.7 Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Heidenheim enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im Mischsystem ist somit grundsätzlich sichergestellt.

Die vorhandenen Abwasseranlagen sind allerdings überlastet, so dass es bei Starkregen zu Rückstau kommen kann. Eine Sanierung der Abwasserkanäle wird unabhängig von der Bebauungsplanänderung erforderlich. Vorhandene Abwasserleitungen im Bereich der früheren Wohnbebauung an der westlichen Schülestraße (Flurstücke 1765, 1765/1, 1765/2, 1765/3, 1766) werden nicht mehr benötigt.

Mit einer weiteren Bebauung und Bodenversiegelung nimmt das Problem der Kanalüberlastung zu. Daher werden im Bebauungsplan bzw. in den örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen getroffen, die eine Verringerung des Oberflächenwasserabflusses bewirken. Oberflächenwasser von Pkw-Stellplätzen, Wegen und Zugängen sind großflächig auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Auf § 45 b Abs. 3 Wassergesetz, wonach Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut werden, durch Versickerung beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, wird hingewiesen.

## 1.8 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen problemlos vorgenommen werden. Die bestehenden Straßen wie auch die geplante Verlängerung der Schülestraße genügen allen verkehrlichen Anforderungen.

## 1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die anfänglich beabsichtigte und von den Angrenzern gewünschte Ausweisung der unbebauten Grundstücke südlich der Schülestraße als Wohngebiet kann nicht umgesetzt werden. Ein Heranrücken der Wohnnutzung an das bestehende uneingeschränkte Gewerbegebiet würde einschneidende Einschränkungen für die Firma Erhard mit sich bringen. Auch eine Ausweisung als Mischgebiet würde keine befriedigende oder akzeptable Lösung für beide Seiten mit sich bringen, da die Schutzbedürftigkeit für die darin zulässigen Wohngebäude beispielweise einen Nachtbetrieb auf der angrenzenden GE-Fläche nicht zulassen würde. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 festgesetzte Nutzung wird daher nahezu unverändert übernommen. So entsteht immissionsschutzrechtlich keine veränderte Situation.

Die Grundstücke entlang der Schmittenbergstraße im Norden und der Josef-Weiss-Straße im Osten werden entsprechend der heutigen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Ausweisung der Flächen nördlich der Meeboldstraße bis zur Verlängerung der Schülestraße erfolgt als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Teilflächen südlich der Schülestraße und im Anschluss an die Wohnbebauung westlich der Josef-Weiss-Straße erfahren Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung. Zulässig sind hier nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies sind Betriebe, die dem Wortlaut nach nur im Mischgebiet zulässig sind. Damit ist weitgehend gewährleistet, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete von 55 dB(A) bei Tag und 40 dB(A) bei Nacht

eingehalten werden können. Soweit Emissionen nur innerhalb von Gebäuden entstehen, ist mit Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Wohnnutzung kaum zu rechnen, sofern Wandöffnungen zum Wohngebiet hin nicht vorhanden sind. Die Unzulässigkeit von Wandöffnungen wird daher im Textteil festgesetzt. Selbständige offene Lagerflächen, die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind, werden im gesamten Gewerbegebiet grundsätzlich nicht zugelassen. Auch Tankstellen werden von der allgemeinen Zulässigkeit ausgenommen. Eine weitere Einschränkung erfahren die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an die Wohngebiete, indem diese Bereiche als Lager- und Abstellflächen nicht zulässig sind. Jegliche lärmintensiven Arbeiten auf diesen Flächen werden ausgeschlossen.

Die heute vorhandene Gesamtverkehrsfläche der Meeboldstraße zwischen der Einmündung Schmitzenbergstraße und der westlichen Grundstücksgrenze Josef-Weiss-Straße 20 wird planungsrechtlich durch Ausweisung als Gewerbegebiet der Firma Erhard zugeschlagen. Somit wird eine bessere und zukunftssträchtige Entwicklung der Firma Erhard gewährleistet. Bis auf den südlichen Gehweg war dies schon im Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 der Fall.

Zur Sicherstellung der dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten aller Leitungsträger festgesetzt. Eine Bebauung dieser Fläche kann daher nicht zugelassen werden. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Geländeänderungen sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Das Maß der baulichen Nutzung, so wie dies im rechtskräftigen Bebauungsplan für die allgemeinen Wohngebiete südlich der Schmitzenbergstraße und westlich der Josef-Weiss-Straße festgesetzt ist, hat auch künftig weitgehend Gültigkeit. Eine Änderung wird aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Für das Gewerbegebiet bleibt die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) für den uneingeschränkten Gebietsteil (GE) erhalten. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) wird aus Rücksicht auf die angrenzenden Wohngebiete die GRZ auf 0,6 zurückgesetzt, um einen noch verträglichen Übergang zur bestehenden Wohnnutzung zu gewährleisten. Eine Beeinträchtigung für die weitere Entwicklung des bestehenden Betriebs ist damit nicht verbunden.

Die Höhe der baulichen Anlagen, die bisher über die Zahl der Vollgeschosse definiert ist, wird über eine Baumassenzahl (BMZ) und eine absolute Höhenangabe, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, festgesetzt. Bei der Festsetzung der BMZ wurden die bisher möglichen Volumina, die sich aus der Zahl der Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl und der zulässigen Gebäudehöhen ermitteln lassen, berücksichtigt.

#### 1.10 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO erfolgt nur, soweit sie zur gestalterischen Einfügung der Gebäude und der Freiräume untereinander und in das Landschaftsbild notwendig wird. Gestalterische Festsetzungen für Gebäude begrenzen sich auf Aussagen zur Dachgestaltung für die bestehende Gebäudezeile entlang der Josef-Weiss-Straße. Die gewachsenen Strukturen sollen hier beibehalten werden. Die erst in den letzten Jahren errichteten Gebäude südlich der Schmitzenbergstraße zeigen durchweg modernere Bauformen auf, die auch für die noch freien Bauplätze ohne Befreiungen möglich sein sollen. Hier sind künftig nur noch zweigeschossige Gebäude mit einer flachen Dachneigung (20° - 25°) zulässig. Grundsätzlich werden glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen auch für Gebäude im Gewerbegebiet nicht zulässig sein, um Störungen für die umliegenden Wohnnutzungen zu verhindern.

Für die gewerblich genutzten Flächen werden Regelungen hinsichtlich von Werbeanlagen auch künftig getroffen, um hier Störungen, hauptsächlich nachts, zu vermeiden. So sind selbstleuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen, von denen Störungen für die Wohnumgebung ausgehen können, untersagt.

Bei der Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen von bebauten und unbebauten Grundstücken wird Wert darauf gelegt, dass diese Flächen gärtnerisch gestaltet und gepflegt werden. Dadurch sollen Beeinträchtigungen des Straßenbildes und für angrenzende Wohngrundstücke vermieden werden.

### 1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt Baurecht nach dem qualifizierten Bebauungsplan „Meebold- / Josef-Weiss - / Schmittenbergstraße“, in Kraft getreten am 17.02.1994, vor. Dieser Bebauungsplan wird in erster Linie nur hinsichtlich der Nutzung im Bereich der Meeboldstraße geändert.

Da die Eingriffe in Natur und Landschaft mit dem bisher gültigen Bebauungsplan bereits zulässig waren und die Ausweisung der bisherigen Verkehrsfläche als Gewerbegebiet keinen Eingriff mit sich bringt, sind mit der Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe verbunden. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich, da die bisher festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in vollem Umfang im geänderten Bebauungsplan enthalten sind (§ 1a Abs. 3 BauGB). Auf die Ausführungen im nachfolgenden Umweltbericht wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

### 1.12 Immissionsschutz

Die historisch entstandene Entwicklung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (Gemengelage) bringt mit jeder weiteren Ausdehnung immissionsschutzrechtliche Probleme mit sich. Jede planerische Neuordnung zugunsten der Wohnnutzung oder der gewerblichen Nutzung bringt zwangsweise Einschränkungen und Beeinträchtigungen für die andere Seite mit sich.

Mit der Gebietsausweisung (GEe) im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung 1994 wurde für den Bereich der Grundstücke 1765, 1765/1, 1765/3 und 1766 ein ca. 50 m breiter Puffer zwischen einer südlichen Gebäudezeile an der Schmittenbergstraße und dem bestehenden Gewerbebetrieb der Firma Erhard an der Meeboldstraße festgesetzt. Hier sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wie bereits unter Ziffer 1.9 der Begründung erläutert ist, sind hier nur Betriebe zulässig, die den Anforderungen eines Mischgebietes entsprechen.

Mit weiteren Einschränkungen hinsichtlich von Nutzungen im Freien und insbesondere auf nicht überbaubaren Flächen im unmittelbaren Anschluss an die Wohngebiete kann ein verträgliches Nebeneinander ermöglicht werden. Soweit Emissionen innerhalb von Gebäuden entstehen, ist der Schutzbedürftigkeit für die vorbelastete Wohnnutzung in der unmittelbaren Umgebung sicherlich Rechnung getragen. Somit können unter Umständen auch stärker emittierende Nutzungen zulässig sein, wenn gewährleistet ist, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete von 55 dB(A) bei Tag und 40 dB(A) bei Nacht eingehalten werden. Durch bauliche Maßnahmen – keine Wandöffnungen zur schutzwürdigen Wohnbebauung – ist dies grundsätzlich machbar.

### 1.13 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

### 1.14 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Die gesamten Flächen, mit Ausnahme der bisherigen Verkehrsflächen, sind in privatem Eigentum.

### 1.15 Kosten

#### 1.15.1 Planungskosten

Bebauungsplan	11.900.- €
Umweltbericht	2.000.- €
Straßenplanung	21.500.- €
Kanalplanung	5.000.- €

#### 1.15.2 Baukosten

Straßenbau	270.000.- €
Kanalbau und Abwasseranlagen (nur Neubau Schülestraße)	45.000.- €

Notwendige Kosten für die Sanierung der bestehenden Kanäle sind nicht durch den Bebauungsplan bedingt.

### 1.16 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 3,17 ha	100,0 %
Wohngebiet	ca. 0,64 ha	20,2 %
Gewerbegebiet	ca. 2,16 ha	68,1 %
Verkehrsflächen	ca. 0,37 ha	11,7 %

## 2. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu erstellen. Dies gilt auch entsprechend § 1 Abs. 8 BauGB bei einer Ergänzung oder Änderung eines bestehenden Bebauungsplans.

Der Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

### 2.1 Fachziele des Umweltschutzes

Für den Geltungsbereich sind keine speziellen Fachziele des Umweltschutzes bekannt. Es gelten die allgemeinen Ziele des Umweltschutzes. Auf die jeweiligen Vorschriften und Gesetze wird im Folgenden verwiesen.

- Schutzgut Mensch
- Schutz der menschlichen Gesundheit
  - Erholungsfunktion der Landschaft erhalten

Rechtsgrundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)  
Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim

- Schutzgut Flora und Fauna
- Artenschutz
  - Schutz und Erhalt von Lebensräumen

Rechtsgrundlagen:

FFH-Richtlinie  
EG-Vogelschutzrichtlinie  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

- Schutzgut Wasser
- Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasser
  - Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit von Niederschlägen

Rechtsgrundlage:

Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwassererfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967 in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14.08.1972 (GBl. S. 573)

- Schutzgut Boden
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
  - Sicherung der Bodenfunktionen
  - Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränken

Rechtsgrundlage:

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)

- Immissionsschutz,  
Schutzgut Klima und Luft
- Schutz vor schädlichen Bodenauswirkungen
  - Vermeidung von Emissionen
  - Verbesserung der Luftqualität

Rechtsgrundlage:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutz des Landschaftsbilds
  - Einbindung von Gewerbegebieten in die Landschaft

Rechtsgrundlage:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)  
Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim

## 2.2 Bestandsaufnahme

Eine Brachfläche liegt zwischen den Parkplätzen der Firma Erhard und der nördlichen Wohnbebauung an der Schmittenbergstraße. Auf die übrige Fläche des Geltungsbereiches, die unter den Biotoptyp „Von Bauwerken bestandene Fläche“ fällt, wird im vorliegenden Umweltbericht nicht detaillierter eingegangen.

### 2.2.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich liegt im Nordosten von Heidenheim, südlich des Schmittenbergs. Nördlich und östlich besteht die Nutzung als Wohngebiet, südlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet an, im Westen befindet sich ein Gelände der Städtischen Betriebe und der Stadtwerke. Die umliegenden Straßen, Schmittenberg-, Josef-Weiss- und Meeboldstraße, sind von Anliegerverkehr geprägt.

Dadurch, dass das Gewerbegebiet direkt an ein Wohngebiet angrenzt, liegt unter dem immissionsbedingten Aspekt für das Schutzgut Mensch eine Beeinträchtigung vor. Die daraus resultierenden Maßnahmen zum Immissionsschutz sind in Ziffer 1.12 festgesetzt.

## 2.2.2 Schutzgut Flora, Biotoptypen

Das Plangebiet ist geprägt durch eine floristische wie auch faunistische Arten- und Strukturarmut. Eine naturnahe Entwicklung der Fläche wird durch die Vielzahl und Häufigkeit anthropogener Störeffekte durch die umliegende Nutzungen unterbunden.

### Ruderalvegetation

Insgesamt weist das Gebiet einen überwiegend von ein- bis zweijährigen Pionierpflanzen aufgebauten lückigen Bestand auf. Es befinden sich viele häufig vorkommende Gehölzarten wie Hundsrose, Hängebirke, Bergahorn, Gemeine Fichte und Schlehe im Gebiet.

Teilweise sind noch die Fundamente der ehemaligen Wohnbebauung vorhanden.

### Gebüsch mittlerer Standorte und Gestrüpp

Die gehölzbestandenen Bereiche des Plangebietes sind zumeist spontan aufgewachsene sowie niedrige, dichte und schwer durchdringbare artenarme Sträucher aus naturraum- und standorttypischen Arten (s. o.).

## 2.2.3 Schutzgut Fauna

Intensiv genutzte Flächen wie die des Plangebietes besitzen selten artenreiche Faunenspektren. Besonders geschützte Arten gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG sowie der Bundesartenschutzverordnung, der EG-Artenschutzverordnung, der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Durch die Eingriffe der ermöglichten baulichen Nutzungen werden auf einem Großteil der Flächen die Lebensräume dauerhaft zerstört. Das war jedoch schon vor der Bebauungsplanänderung mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Meeboldstraße, Josef-Weiss-Straße, Schmittenbergstraße“ von 1994 der Fall.

## 2.2.4 Schutzgut Boden

Laut geologischer Karte besteht der Untergrund aus Gesteinen des Weißen Jura, die von anthropogenen Auffüllungen aus quartären Schluffen und Kiesen („Brenzkiese“) überdeckt werden.

Das Grundwasser im westlichen Bereich des Gebietes ist mit leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (LCKW) kontaminiert. Seit 1990 wird daher auf Veranlassung des früheren Wasserwirtschaftsamtes Ellwangen hin durch ein Gutachterbüro eine hydraulische Sicherungsmaßnahme durchgeführt. Die Altablagerung „Östliches Stadtwerksgelände“ wurde 2003 auf Beweinsniveau 3 mit Handlungsbedarf B - Gefahrenlage hinnehmbar bewertet.

## 2.2.5 Schutzgut Wasser

Der gesamte Bereich liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwassererfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom

31.10.1967 (GBl. S. 259) in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14.08.1972 (GBl. S. 573).  
Im derzeitigen Zustand ist die Brachfläche innerhalb des Geltungsbereiches unversiegelt. Es besteht eine vollständige Zuführung des Regenwassers zum Grundwasser.

Aufgrund der geplanten Nutzung kann hier niedergehendes Regenwasser nicht mehr wie bisher direkt großflächig im Boden versickern und dort dem Grundwasser zufließen. In diesem Bereich wird somit die Grundwasserneubildung wesentlich herabgesetzt.

#### 2.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima der relativ ebenen Fläche wird stark vom Brenztal beeinflusst. Die Fläche hat nur eine sehr geringe bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

Durch die Bebauung wird das Mikroklima negativ beeinflusst, da Bauten und versiegelte Flächen direktes Sonnenlicht in Wärme umwandeln und sie wieder an die Umgebung abgeben. Dadurch kann es an Hochsommertagen zu einer Beeinträchtigung des Mikroklimas kommen. Dem diesbezüglichen Risikofaktor kommt aber nur geringe Bedeutung zu.

Erhebliche Umweltauswirkungen des Schutzgutes Klima und Luft, die mit gesundheitlichen Gefährdungen einhergehen, sind nicht zu erwarten, wenn die geltenden gesetzlichen Regelungen bei der Ansiedlung von Gewerbe eingehalten werden.

#### 2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche liegt als brachgefallene Insel zwischen Wohn- und Gewerbegebiet in der Oststadt von Heidenheim. Sie hat keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### 2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß Denkmalschutzgesetz sind im Gebiet die drei Gebäude Josef-Weiss-Straße 4, 6 und 8 als Kulturdenkmale vorhanden.

#### 2.2.9 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungsgefüge unter den Schutzgütern zu beachten. Die aus methodischen Gründen auf Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Bebauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

#### 2.3 Prognose

Änderungen bei Durchführung der Planung gegenüber der Nichtdurchführung der Planung erge-

ben sich lediglich für Anwohner, die aufgrund der Straßen- und Gehwegschließung Umwege in Kauf nehmen müssen. Umweltbezogene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind damit nicht verbunden, so dass auf eine weitere Entwicklungsprognose verzichtet werden kann.

## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Bei sämtlichen Baumaßnahmen ist möglichst umweltschonend vorzugehen.

Die Ausführung der Schacht- und Bauarbeiten sowie die Zuwegung für Baupersonal erfolgt von den Erschließungsstraßen aus. Da das Grundwasser nicht gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt ist, muss beim Baubetrieb erhöhte Vorsorge gegen Bodenverunreinigungen durch Hilfs- und Betriebsstoffe getroffen werden.

Die zu versiegelnden Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Soweit möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder zuzuführen.

Dachflächen bis 10 % Neigung sollten zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation, zur Verminderung des Oberflächenabflusses und zur Verbesserung des Lebensraumangebotes für Flora und Fauna begrünt werden.

Zusätzlich sollten großflächige, fensterlose Gebäudefassaden bei Berücksichtigung von Sicherheitsabständen durch Pflanzung von kletternden und klimmenden Gehölzen begrünt werden. Für die optimale Entwicklung der Pflanzen sind Klettergerüste und Rankseile an den Gebäuden vorzusehen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Flora und Fauna, Klima und Landschaftsbild, erfolgen hauptsächlich durch die im Bebauungsplan geltenden Pflanzgebote, welche aus der Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern entlang der Verlängerung der Schülestraße und der teilweisen Bepflanzung der weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bestehen.

Alle Pflanzmaßnahmen sind mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt Baurecht nach dem qualifizierten Bebauungsplan „Meebold- / Josef-Weiss- / Schmittenbergstraße“ vor. Änderungen beziehen sich in erster Linie auf die Umnutzung der Meeboldstraße als Verkehrsfläche in Gewerbegebiet. Damit ist ein zusätzlicher Eingriff nicht verbunden; weitere Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

## 2.5 Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Die Frage der Standortwahl bzw. der Untersuchung von Alternativen stellte sich bei der Erarbeitung des Bebauungsplans „Meeboldstraße, Josef-Weiss-Straße, Schmittenbergstraße“ nicht, da es sich um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

## 2.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes gibt es außer Kartierungen und Aussagen aus dem Landschaftsplan des örtlichen Verwaltungsraums Heidenheim-Nattheim von 1994 keine gebiets-spezifischen Datenquellen.

Faunistische und spezielle floristische Gutachten für das Plangebiet liegen nicht vor.

## 2.7 Zusammenfassung

Die Bebauungsplanänderung „Meeboldstraße, Josef-Weiss-Straße, Schmittenbergstraße“ ist aus naturschutzfachlicher Sicht unter Berücksichtigung der bestehenden Gebietsausweisung nicht als erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Als brachgefallene Fläche weist das ca. 1,1 ha große Areal mit einigen verstreut angeordneten Wildgehölzen eine landschaftsökologisch wenig wertvolle Funktion auf.

Die Schutzgüter Flora und Fauna, Klima, Boden und Wasser erfahren teilweise eine Beeinträchtigung gegenüber der aktuellen, aber keine Verschlechterung gegenüber der ausgewiesenen Nutzung.

Heidenheim, den 23.03.2009/19.06.2009

Martin Seemann