

**Stadt Heidenheim an der Brenz
Stadtteil Mergelstetten
Baubereichsplan 11.00**

Begründung

Stand: 25.02.2009

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

zur

**Bebauungsplanänderung
„Stäffeleswiesen-Nord“
(südlich der Poststraße)**



Stadt Heidenheim
Stadtentwicklung,
Städtebauliche Planung
und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

Übersichtsplan M 1 : 10.000	Seite 2
1. Begründung	
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 4
1.5.3 Fuß- und Radwege	Seite 4
1.5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr	Seite 5
1.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 5
1.6 Versorgung	Seite 5
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 5
1.8 Müllentsorgung	Seite 5
1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 5
1.10 Örtliche Bauvorschriften	Seite 6
1.11 Immissionsschutz	Seite 6
1.12 Sozialplan	Seite 7
1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 7
1.14 Kosten	Seite 7
1.15 Flächenbilanz	Seite 7
2. Umweltbericht	
2.1 Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhaltes	Seite 8
2.2 Fachziele des Umweltschutzes	Seite 8
2.3 Bestandsaufnahme	Seite 9
2.4 Prognose	Seite 15
2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	Seite 15
2.6 Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten	Seite 16
2.7 Zusätzliche Angaben	Seite 16
2.8 Zusammenfassung	Seite 16

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

1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Auf der größtenteils noch unbebauten Fläche südlich der Poststraße, zwischen der Bahnlinie Heidenheim–Ulm und der Zoeppritzstraße (L 1164), ist die Errichtung eines größeren Gebäudekomplexes für die industrielle Nutzung geplant. Dieser Planung steht der rechtskräftige Bebauungsplan „Stäffeleswiesen-Nord“ aus dem Jahr 1989 entgegen, der sowohl die Verlegung der Poststraße nach Süden wie auch mittig durch diese Flächen eine nach Süden führende Stichstraße zur kleinteiligeren Erschließung vorsieht. Über diese Stichstraße sind auch die beiden südlichsten Grundstücke planungsrechtlich erschlossen. Eine neue Erschließung dieser beiden Grundstücke von der L 1164 wird erforderlich, wenn zugunsten der geplanten Bebauung die bisher geplanten Erschließungsstraßen aufgegeben werden.

Die Änderung des Bebauungsplans „Stäffeleswiesen-Nord“ wird zwingend erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des geplanten Vorhabens zu schaffen und die Erschließung des südlichen Bereichs zu sichern.

1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im äußersten Süden des Ortsteils Mergelstetten und grenzt an die Gemarkung Bolheim an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch die Poststraße im Norden, die Bahnlinie Heidenheim–Ulm im Osten, die Gemarkungsgrenze im Süden und die Kläranlage bzw. die Landesstraße 1164 (L 1164) im Westen.

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

1092 (Poststraße, teilweise), 3142 (Zoeppritzstraße, teilweise), 3149 (In der Au), 3155 (Weg), 3156 (Weg), 3157 (Grünanlage)

1272 (Kläranlage, teilweise), 3144, 3145, 3145/3 (teilweise), 3147, 3148, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154

1.3 Heutiger Zustand

Im Planbereich sind die Poststraße und die L 1164 entsprechend dem Bebauungsplan hergestellt. Die geplante Verlegung der Poststraße nach Süden (Kreuzung mit der Straße Stäffeleswiesen) und die innere Erschließung der gewerblichen Bauflächen ist noch nicht erfolgt. Gewerbebetriebe sind, mit einer Ausnahme südlich der Poststraße, demzufolge auch noch nicht angesiedelt. Die freien Flächen werden zur Zeit noch alle landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Grundstück eines früheren Gärtnereibetriebes steht zur Zeit noch ein Wohngebäude.

Unmittelbar angrenzend an den Planbereich sind ein Gewerbebetrieb nördlich der Poststraße, ein Industriebetrieb (Betonmischwerk) westlich der Zoeppritzstraße und die städtische Kläranlage entsprechend den Bebauungsplanausweisungen angesiedelt und prägen das Siedlungs- und Landschaftsbild. Die Flächen südlich des Geltungsbereichs (Gemarkung Bolheim) werden landwirtschaftlich genutzt. Östlich der Bahnlinie sind das Zementwerk Schwenk und südlich davon landwirtschaftliche Flächen angesiedelt.

1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sowie für den nördlich angrenzenden Bereich zwischen der Bahnlinie und der Brenz besteht der Bebauungsplan „Stäffeleswiesen-Nord“ aus dem Jahr 1989, der überwiegend Gewerbe- und Industriegebiete ausweist. Für die in ca. 170 m Entfernung von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandenen Wohngebäude setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest. Für ein östlich der Bahnlinie bestehendes Industriegebiet liegt der Bebauungsplan „Zementwerk Schwenk“ aus dem Jahr 1988 vor und westlich der L 1164 werden eine Kläranlage und eine Müllverwertungsanlage betrieben, die durch den Bebauungsplan „Stäffeleswiesen-Süd“ aus dem Jahr 1983 planungsrechtlich abgesichert sind.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim vom 23.03.1994 stellt die Fläche im Planbereich und die angrenzenden Flächen auf Gemarkung Mergelstetten als gewerbliche Bauflächen bzw. als Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage) dar. Die Planänderung, wie auch schon der bestehende Bebauungsplan, sind aus dem Flächennutzungsplan 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.

1.5 Erschließung

1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes Stäffeleswiesen erfolgt über die Zoeppritzstraße (L 1164), die allerdings anbaufrei ist und somit keine unmittelbare Erschließungsfunktion besitzt.

Die eigentliche Erschließungsfunktion für das Industriegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans übernimmt künftig in erster Linie die vorhandene Poststraße. Die Erschließung der verbleibenden südlichen Flächen (ca. 1,2 ha), die durch die Aufgabe der bisher geplanten Stichstraße „In der Au“ nicht mehr erschlossen wären, erfolgt über eine neue Stichstraße, die auf Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 3154 in die L 1164 einmündet. Durch die Anordnung einer Abbiegespur im Zuge der Landesstraße ist dies verkehrssicher möglich.

Mit der Umplanung sind gegenüber der heute möglichen gewerblichen Nutzung keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen für die Wohngebäude an der Poststraße und der Straße „Im Wiesengrund“ und auch nicht für das Verkehrsaufkommen am Knoten Zoeppritzstraße / Hainenbachstraße verbunden.

1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen im Plangebiet ist nicht notwendig. Die nach Landesbauordnung geforderten privaten Stellplätze sind auf den Gewerbegrundstücken durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen und herzustellen.

1.5.3 Fuß- und Radwege

Entlang den inneren Erschließungsstraßen sind in der Regel beidseitig 1,5 m breite Gehwege geplant und teilweise schon angelegt. Entlang der L 1164 ist der Gehweg durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. Dieser Weg wird gleichzeitig auch als Radweg in Richtung Bolheim genutzt.

1.5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen südlich der Gemarkungsgrenze, die teilweise von Mergelstetter Landwirten bewirtschaftet werden, erfolgt über einen parallel zur L 1164 geführten Feldweg. Der von Mergelstetten kommende landwirtschaftliche Verkehr verläuft bis zur geplanten Stichstraße auf der L 1164 und wird über die Linksabbiegespur auf den östlich der L 1164 verlaufenden Landwirtschaftsweg geführt.

1.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die L 1164 führen drei Regionalbuslinien von Heidenheim nach Bolheim und weiter nach Gerstetten bzw. Giengen. Haltestellen sind im Plangebiet an der L 1164 vorhanden.

1.6 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist gesichert. Mit der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen sind diese in den öffentlichen Straßenraum verlegt worden. Sofern zusätzliche Trafostationen aufgrund eines erhöhten Strombedarfs notwendig werden, können diese nach Bedarf und in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken jederzeit errichtet werden.

Die im südöstlichen Planbereich verlaufenden zwei Ferngasleitungen der Stadtwerke werden weiterhin durch die Festsetzung von Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert. Eine der Leitungen führt zur Zeit noch quer durch die GI-Flächen. Eine Umlegung durch die Stadtwerke wird erforderlich.

1.7 Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Heidenheim enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.

1.8 Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Gewerbemülls ist Aufgabe des jeweiligen Verursachers. Bedingt durch die Ausweisung als Gewerbegebiet wurden bei der Verkehrs- und Straßenplanung alle nach der Straßenverkehrsordnung zulässigen Kraftfahrzeuge berücksichtigt.

1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Ausweisung der gesamten Bauflächen erfolgt als eingeschränktes Industriegebiet (Gle). Die Einschränkung bezieht sich auf die zulässigen Geräuschemissionen zur Nachtzeit. Diese Festsetzung wird erforderlich, um insbesondere für das nördlich angrenzende eingeschränkte Mischgebiet ein gesundes Wohnen dauerhaft gewährleisten zu können. Hierzu siehe auch die Ausführungen unter Ziffer 1.11.

Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung und dem daraus resultierenden Bestandsschutz im südlichen Gle-Bereich setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bis zur Aufgabe dieser Nutzung hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest.

Das bisher differenziert festgesetzte Maß der Nutzung (GRZ 0,6 bzw. 0,8; GFZ 1,2 bzw. 1,8; BMZ 9,0) für die bisherigen drei Einzelquartiere, die als GI und GE ausgewiesen sind, wird in diesem Umfang im Durchschnitt auch künftig für die nun zusammenhängende Fläche Gültigkeit haben. Dabei wird die GI-Fläche gegenüber der GE-Fläche intensiver nutzbar sein. Der Übergang zur freien Landschaft im Süden kann so etwas harmonischer gestaltet werden.

Die Festsetzung eines Pflanzgebotes entlang der südlichen Gemarkungsgrenze mit einer Tiefe von 10 m, wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten, wirkt sich ebenso positiv auf das Landschaftsbild aus.

Für eine weitere gestalterische Aufwertung der gewerblichen Bauflächen werden Pflanzgebote in gleichem Umfang, wie sie im bestehenden Bebauungsplan enthalten sind, festgesetzt. So sind die nichtüberbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraßen durch Begrünungsmaßnahmen aufzuwerten. Für die von der Stadt Heidenheim östlich des Landwirtschaftsweges gepflanzten Bäume auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen werden Pflanzbindungen festgesetzt. Darüber hinaus wird Wert darauf gelegt, dass große Freiflächen, Stellplatzflächen und Abstell- bzw. Lagerflächen durch Baumpflanzungen gegliedert werden.

Zur Sicherung von bestehenden Rechten der Deutschen Bahn wird die Verbreiterung des Bahnkörpers nach Westen durch Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Deutschen Bahn ausgewiesen.

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 werden. Dies betrifft in erster Linie Aussagen zur Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen und zur freien Landschaft. Dabei wird Wert darauf gelegt, dass der Stadteingang von Süden (L 1164) angemessen gestaltet wird.

1.11 Immissionsschutz

Die Schalltechnische Begutachtung der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach vom 20. Februar 2009 ist Bestandteil der Begründung zur Bebauungsplanänderung „Stäffeleswiesen-Nord“ (südlich der Poststraße) der Stadt Heidenheim. Zum Schutz angrenzender bzw. innerhalb des Planbereiches bestehender schützenswerter Nutzungen werden die Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes bzw. der Industriegebiete mit Emissionseinschränkungen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen zur Nachtzeit eingeschränkt. Es werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² Bezugsfläche tags und nachts wie folgt festgelegt:

Solange die bestehende Wohnnutzung „Zoeppritzstraße 95“ (Flurst.-Nr. 3154) besteht, gilt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB für den Gebietsteil Gle2 die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Emissionseinschränkungen (GEe). Danach sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen pro qm Bezugsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_{w'}) tags (6:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 6:00 Uhr) wie folgt nicht überschreiten:

Gebiet	Schallleistungspegel L _{w'} in dB(A)/m ²		Bezugsfläche (qm)
	Tagzeit	Nachtzeit	
GEe	60	45	11.874

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind nicht zulässig.

Sobald die bestehende Wohnnutzung „Zoeppritzstraße 95“ auf Flurst.-Nr. 3154 (Gemarkung Mergelstetten) aufgegeben wird, gilt:

Gebiet	Schalleistungspegel L_w in dB(A)/m ²		Bezugsfläche (qm)
	Tagzeit	Nachtzeit	
Gle1	67	52	37.542
Gle2	60	45	11.874

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind nicht zulässig.

Der Planbereich ist durch Emissionen aus dem Bahnbetrieb vorbelastet. Jegliche Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind von den künftigen Nutzern entschädigungslos hinzunehmen. Sollten Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind diese auf Kosten der Stadt bzw. der Anlieger außerhalb des Bahngeländes zu errichten.

1.12 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Von den von der Umplanung unmittelbar betroffenen Flächen (GI und neue Stichstraße) sind 63,7 % in städtischem Besitz.

1.14 Kosten

1.14.1 Planungskosten

Bebauungsplan	ca.	22.100.- €
Umweltbericht	ca.	4.900.- €
Straßenplanung	ca.	14.500.- €
Kanalplanung	ca.	6.500.- €

1.14.2 Baukosten

Straßenbau	ca.	265.000.- €
Kanalbau und Abwasseranlagen	ca.	89.000.- €

1.15 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	6,52 ha	100,0 %
Industriegebiet	4,95 ha	75,9 %
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	1,20 ha	18,4 %
Versorgungsfläche (Kläranlage)	0,37 ha	5,7 %

2. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

2.1 Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhaltes

Art des Gebietes	Gemäß der neuen Planung bleibt der südliche Bereich als GE-Gebiet bestehen, die Fläche nördlich davon wird als GI-Gebiet ausgewiesen. Bei einer Fläche von ca. 5 ha östlich der L 1164 ergeben sich folgende Veränderungen: GI-Gebiet: 3,8 ha statt 1,4 ha GE-Gebiet: 1,2 ha statt 3,1 ha Verkehrsfläche: 1,1 ha statt 1,6 ha Versorgungsfläche: 0,4 ha (unverändert)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,6 (GE) bzw. 0,7 (GI) BMZ = 5,0 (GE) bzw. 7,0 (GI)
Erschließung	GI über die Poststraße und die südlichen Flächen (GE) über eine neue Stichstraße
Flächenbedarf	ca. 6,5 ha

2.2 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	<ul style="list-style-type: none">- Schutz der menschlichen Gesundheit- Erholungsfunktion der Landschaft erhalten <p>Rechtsgrundlagen: Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim</p>
Schutzgut Flora und Fauna	<ul style="list-style-type: none">- Artenschutz- Schutz und Erhalt von Lebensräumen <p>Rechtsgrundlagen: Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) EG-Artenschutzverordnung FFH-Richtlinie EG-Vogelschutzrichtlinie Bundesartenschutzverordnung</p>

- 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 Umweltauswirkungen
 - Vermeidung von Emissionen
 - Verbesserung der Luftqualität
- Rechtsgrundlage:
BImSchG
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutz des Landschaftsbildes
 - Einbindung von Gewerbe- und Industriegebieten in die Landschaft
 - Ortsrandgestaltung
- Rechtsgrundlagen:
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)
Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim

Der Umweltbericht soll bereits mit der Aufstellung der Bauleitplanung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermitteln und somit die Belange des Umweltschutzes gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigen. Dies gilt auch entsprechend § 1 Abs. 8 BauGB bei einer Ergänzung oder Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2.3 Bestandsaufnahme

Im vorliegenden Umweltbericht wird ausschließlich auf die Fläche von 5 ha eingegangen, die durch die Bebauungsplanänderung eine veränderte Nutzung zugewiesen bekommt. Die Poststraße, die Zoeppritzstraße und der Grünstreifen westlich der Zoeppritzstraße an der Kläranlage werden im Folgenden nicht weiter behandelt.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Das Baugebiet grenzt an die L 1164 (Zoeppritzstraße) an, die überwiegend Durchgangsverkehr aufzunehmen hat. Von daher ist die städtebauliche Situation entlang dieser Straße in großem Maße durch Verkehrslärm und sonstige Immissionen vorbelastet.

Die Vorhabensfläche liegt am südlichen Ortsrand von Mergelstetten. Sie grenzt nördlich an ein Gewerbegebiet sowie südlich an die Gemarkungsgrenze Heidenheim-Herbrechtingen an. Im Osten grenzt sie unmittelbar an die Bahnlinie an, direkt dahinter liegt eine landwirtschaftliche Fläche und das Zementwerk Schwenk, westlich der Landesstraße liegt die Kläranlage von Mergelstetten. Insgesamt ist die Flächennutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes wenig empfindlich gegenüber einer Nutzung als Industriegebiet.

Dennoch sind durch die Ansiedlung von weiteren emittierenden Industrieanlagen negative Auswirkungen auf das Wohnstandortimage des Stadtteils Mergelstetten sehr wahrscheinlich. Die Imagewirkung verstärkt sich dann noch, wenn die baulichen Anlagen und Nutzungen in ihrer Erscheinung industriell geprägt sind.

In nur ca. 170 m Entfernung, entlang der Poststraße und der Straße „Im Wiesengrund“, liegt ein Mischgebiet, das durch Wohnnutzung geprägt ist. Unter dem verkehrlichen und immissionsbedingten Aspekt des zukünftigen Industriebetriebs liegt in diesem Bereich für das Schutzgut Mensch eine sogenannte „Gemengelage“ vor. Wie ein Immissionsgutachten aufzeigt, können erhebliche Auswirkungen bei einer uneingeschränkten GI-Nutzung während den absoluten Ruhezeiten auftreten. Die daraus resultierenden Maßnahmen zum Immissionsschutz sind in Kap. 1.11 festgesetzt.

Verkehrsimmissionen

Durch die große Vorbelastung aufgrund der Landesstraße und der Bahnlinie Heidenheim-Ulm und den Erschließungsverkehr der vorhandenen Gewerbebetriebe hat ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Planänderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Sonstige Immissionen

Sonstige gewerbliche Immissionen, z. B. Lufthygiene oder Lärm betreffend, können je nach Art des Gewerbes in unterschiedlicher Intensität auftreten.

Die gewerblichen Abfälle werden von den Eigentümern entsprechend der geltenden rechtlichen Regelungen sortiert und gesammelt. Der Abtransport und die umweltgerechte Verwertung bzw. Entsorgung wird vom zuständigen Entsorgungsbetrieb durchgeführt.

Das Industriegebiet ist an das zentrale Abwassernetz angeschlossen. Das südliche Gewerbegebiet muss mit seiner Erschließung an den Mischwasserkanal in der L 1164 noch angeschlossen werden. Die Dimensionierung der technischen Anlagen ist ausreichend.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung bzw. Abwassereinleitungen sind nicht zu erwarten.

Erholung

Die Naherholungsfunktion ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet sowie den gewerblichen und sonstigen Nutzungen nördlich, östlich und westlich davon ohne Bedeutung.

Wertung: Es liegen hinsichtlich den Immissionen und des Wohnumfelds erhebliche Eingriffe vor. Diese waren aber größtenteils aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplans bereits zulässig. Im Bereich Erholung liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.2 Schutzgut Flora, Biotoptypen

Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird von einer landwirtschaftlichen Fläche des Getreide- oder Hackfruchtanbaus mit unterschiedlicher Unkrautflora belegt. Auf der intensiv bewirtschafteten Fläche mit Düngung, Herbizideinsatz und bodenverbessernden Maßnahmen ist von einer Unkrautvegetation aus weitverbreiteten Arten mit wenig Bezug zu den natürlichen Standortverhältnissen auszugehen.

Der Acker steht in Folge der Planung als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Die derzeitige Nutzung bedingt eine Artenarmut des Lebensraumes Acker, so dass er in der Funktion des Habitats in großem Maße vorbelastet ist.

Baumreihe

Die Lindenreihe (*Tilia europaea*, *Pallida*) an der L 1164 wurde 1992 angelegt und mit Wildgehölzen teilweise unterpflanzt. Sie verläuft im Planbereich oberhalb der Böschung auf der Höhe des Fahrradweges.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung bleibt die Lindenreihe erhalten. Nur im Bereich der Einmündung der neuen Stichstraße müssen einige Bäume entfernt werden, die aber nach Herstellung der Erschließungsanlagen neu gepflanzt werden. Die Baumreihe behält auch einen ausreichenden Abstand zur festgesetzten Baugrenze.

Entwässerungsgraben

In Nord-Süd Richtung durch das Plangebiet läuft eine zur Entwässerung angelegte Abflussrinne mit regelmäßigem Querprofil und geradlinigem Verlauf. Dieser Graben mit der Funktion der Wasserab- leitung aus dem zeitweise feuchten Gebiet ist nur temporär wasserführend. Die Aufgabe dieses Biotops führt zu keiner Verschlechterung, da es vom Biotop Acker abhängig und insgesamt von unerheblicher Bedeutung ist.

Gebüsch mittlerer Standorte und Gestrüpp

Die gehölzbestandenen Bereiche des Plangebietes sind zumeist spontan aufgewachsene Sträucher aus naturraum- und standorttypischen Arten. Darüber hinaus finden sich niedrige, dichte und schwer durchdringbare artenarme Bestände aus dornenbewehrten Sträuchern.

Im Sinne des Naturschutzrechts ausgewiesene Schutzgebietsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Nachzeitigem Datenstand gibt es keine Hinweise auf besonders geschützte Arten oder geschützte Biotope nach den geltenden Naturschutzbestimmungen.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch eine floristische wie auch faunistische Arten- und Strukturarmut. Die Vielzahl und Häufigkeit anthropogener Störeffekte durch die vorhandene Landwirtschaft wie Lärm, Licht, häufiges Betreten und Befahren, landwirtschaftliche Bearbeitung, Einbringen von Düngemitteln und Herbiziden usw. verhindern eine naturnahe Entwicklung der Flächen.

Wertung: Es liegen keine erhebliche Eingriffe vor.

2.3.3 Schutzgut Fauna

Intensiv genutzte Flächen - wie die des Plangebietes - besitzen selten artenreiche Faunenspektren. Es ist davon auszugehen, dass der Eingriff nur geringe Auswirkungen auf die Habitate hat.

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 „Stäffelewiesen-Nord“ von 1989 der Fall.

Wertung: Es liegen keine erhebliche Eingriffe vor.

2.3.4 Schutzgut Boden

Laut geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberjura, die von Talablagerungen der Brenz in unterschiedlicher Mächtigkeit überdeckt sind.

Der ertragreiche Boden im Plangebiet, das im Brenztal liegt, besteht aus tertiären bis quartären Lehmen.

Aus der Karte des Landschaftsplans zum Bodenpotenzial geht hervor, dass die Fläche für den Landbau eine wichtige bis sehr wichtige Funktion hat (sehr gute bis mittlere Böden). Da das Flächenangebot für die Landwirtschaft insgesamt im Raum Heidenheim begrenzt ist, liegt in diesem Zusammenhang ein größeres Konfliktpotenzial vor.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Altlasten sind nicht bekannt und vermutlich nicht vorhanden.

Mit der Umsetzung des geänderten Bebauungsplans werden weiterhin Flächen versiegelt. Es verbleiben mit der Versiegelung von Bodenflächen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Wertung: Es liegen erhebliche Eingriffe vor. Diese waren aber bereits aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplans zulässig.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

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 gilt die Fläche der B-Planänderung nahezu als 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.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet existiert außer den temporär trockenfallenden Entwässerungsgraben kein Oberflächengewässer. Das Regenwasser versickert nahezu vollständig.

Der auf versiegelte oder überbaute Flächen fallende Niederschlag gelangt gemeinsam mit dem Schmutzwasser über die Kläranlage in die Oberflächengewässer. Im Vergleich hierzu wird beim bestehenden Acker das Wasser über den relativ nährstoffreichen Boden gefiltert und versickert. Dieser Zustand beeinträchtigt den Naturhaushalt, aber die Versiegelung der Fläche trägt in erhöhtem Maße zur Verschlechterung bei. Das über versiegelte Flächen abfließende Regenwasser hat zur Folge, dass bei Starkregen die Oberflächengewässer relativ stark anschwellen können.

Durch die künftige Bodenversiegelung ist die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und der Grundwasserneubildung als erheblicher Eingriff zu werten.

Da die Grundflächenzahl gegenüber der bisherigen Planung gleich bleibt, sind dafür jedoch keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan können die Eingriffe teilweise kompensiert werden.

Wertung: Es liegen erhebliche Eingriffe vor. Diese waren aber bereits aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplans zulässig.

2.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima der relativ ebenen Fläche wird stark vom Brenztal beeinflusst. Als Offenlandfläche ist es geländeklimatisch sowohl als Kaltluftentstehungsgebiet wie auch als Kaltluftabflussgebiet anzusehen. Die Fläche hat nur eine sehr geringe bioklimatische Ausgleichs- oder Filterfunktion.

Vorbelastungen der Luft sowie des Klimas resultieren aus folgenden Sachverhalten:

- Immissionen aus dem Verkehr, insbesondere der L 1164 sowie der B 19
- Immissionen der Kläranlage Mergelstetten, die auf der gegenüberliegenden Seite der L 1164 liegt (70 m Luftlinie zum Plangebiet) sowie aus Heizungsanlagen der umliegenden Industrie- und Wohngebäude
- Wärmereflexion von versiegelten Flächen und Gebäuden
- Verminderung der Luftzirkulation durch die Bebauung

Es ist davon auszugehen, dass es mit dem geplanten Industriegebäude zu keinen Beeinträchtigungen des Kaltluftabflusses kommt. 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 negativen Beeinträchtigung des Mikroklimas kommen. Dem diesbezüglichen Risikofaktor kommt aber nur eine 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.

Wertung: Es liegen keine erhebliche Eingriffe vor.

2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche liegt am südlichen Stadtrand von Heidenheim. Sie wird gegliedert durch die lineare Struktur des Bahndamms an ihrer Ostseite und der Baumreihe an ihrer Westseite. Die Gehölz- und Gebäudestrukturen führen den Blick und leiten ihn soweit möglich in größere Ferne.

Das Plangebiet ist als „ausgeräumte“ Ackerfläche für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Die Fläche ist struktur- und artenarm, es bestehen kaum verschiedenartige Nutzungen.

Durch seine Lage am südlichen Ortsrand und den sich von dort ausdehnenden weitgehend ausgeräumten landwirtschaftlichen Nutzflächen bietet die Gestaltung des Baugebietes und seine naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild eine besondere Chance durch Ausprägung des Siedlungsrandes.

Aufgrund der Nutzung hat die Fläche derzeit bereits eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, darüber hinaus ist im Bestand nur eine lückenhafte Eingrünung des Ortsrandes zur offenen Landschaft festzustellen. Es ist bei der Planung von großem Belang, dass der Stadteingang von Süden an der L 1164 angemessen begrünt und gestaltet wird. Mit einer Bepflanzung durch einen 10 m tiefen Gehölzstreifen am südlichen Rande des Plangebietes wird diese Situation deutlich verbessert.

Mit der Umsetzung der Planungen werden neue Strukturen aufgebaut. Das Ziel bei der Anlage der im Bebauungsplan verankerten Bepflanzungen ist die Abschirmung der Gewerbe- und Industriefläche von den angrenzenden Gebieten. Das wirkt sich zwar wenig lärmindernd aus, verbessert aber die Ästhetik des Geländes. An der östlichen Grenze direkt neben der Bahnlinie sind keine Bepflanzungen möglich, da dort Leitungen verlaufen.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Gebiet sind keine geschützten oder bedeutsamen Kulturgüter vorhanden.

2.3.9 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 Überbauung 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. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.4 Prognose

Geplant ist der Neubau einer Fabrikanlage mit Bürogebäude als Fertigungs- und Montagebetrieb.

Mit der Durchführung der Planung sind die unter Ziff. 2.3 erläuterten Umweltauswirkungen verbunden. Mit Realisierung der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind voraussichtlich nicht mehr Auswirkungen verbunden, als beim weiteren Bestand des GE-Gebietes entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan zu erwarten sind. Jedoch könnten zukünftig intensivere Umweltauswirkungen eintreten, da beispielsweise höhere Lärm- und Schallgrenzwerte aus der erweiterten GI-Nutzung zulässig sind.

2.5 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 der Erschließungsstraße aus. Da das Grundwasser nicht gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt ist, muss beim Baubetrieb erhöhte Vorsorge gegen Bodenverunreinigungen durch Hilfs- und Betriebsstoffe getroffen werden.
- Während der Bauarbeiten sind zum Schutz der vorhandenen Vegetation, insbesondere der bestehenden Bäume außerhalb der Bauzone, Vorkehrungen nach DIN 18920 zu treffen.
- Die zu versiegelnden Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und wo es 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, klimmenden Gehölzen begrünt werden. Für die optimale Entwicklung der Pflanzen sind Klettergerüste und Rankseile an den Gebäuden vorzusehen.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Stäffeleswiesen-Nord“ von 1989 bleiben erhalten.

Entlang der Bahnlinie ist bei Bepflanzungen auf ausreichende Pflanzabstände zum Gleis zu achten. Der Eigentümer der Bepflanzung ist grundsätzlich verpflichtet, die Bäume und Gehölze auf eigene Kosten zu pflegen, um eine Gefährdung des Bahnbetriebs auszuschließen. Wie oben bereits angeführt, ist entlang der Bahnlinie aufgrund der dort unterirdisch verlaufenden Leitungen derzeit jedoch generell von einer Bepflanzung abzusehen.

Die bestehende Lindenreihe westlich des Flurstückes 3154 sowie die Lindenreihe weiter nördlich sollten erhalten bleiben. Entlang der in die Zoeppritzstraße einmündende Poststraße ist diese Baumreihe mit weiteren ca. 11 Hochstämmen, die mit einem Abstand von ca. 15 m auf einem ausreichend bemessenen Grünstreifen gepflanzt werden, fortzusetzen.

Das Pflanzgebot entlang der südlichen Gemarkungsgrenze mit einer Tiefe von 10 m sollte als geschlossene, lineare und schwer durchdringbare Baum-Strauchhecke fungieren, die insbesondere die Sichtschutzfunktion erfüllt. Einzelne Hochbaumstämme fungieren als Überhälter. Nach der Fertigstellungspflege wird die Hecke alle paar Jahre verjüngt, ansonsten bleibt sie ungeschnitten.

Alle Pflanzmaßnahmen sind mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen.

Eine Eingriffsbilanzierung sowie die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da keine zusätzlichen Eingriffe mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung verbunden sind.

2.6 Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Die Frage der Standortwahl bzw. der Untersuchung von Alternativen stellte sich bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes „Stäffeleswiesen-Nord“ (südlich der Poststraße) nicht, da es sich um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

2.7 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Das UVPG verlangt ausdrücklich auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und die verwendeten technischen Verfahren hinzuweisen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes gibt es außer Kartierungen der Biotoptypen und Aussagen aus dem Landschaftsplan des Verwaltungsraumes Heidenheim-Nattheim von 1994 keine gebietsspezifischen Datenquellen.

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

Ein Immissionsschutzgutachten wurde erstellt; die Ergebnisse sind im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Werden die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, verbleiben erhebliche Umweltauswirkungen im Bereich der Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser. Daher sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz sowie die grünordnerischen Maßnahmen auf den Baugrundstücken durch die Stadtverwaltung Heidenheim bezüglich Umsetzung, Pflege und Erhalt alle fünf Jahre zu überprüfen.

2.8 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stäffeleswiesen-Nord“ (südlich der Poststraße) umfasst eine ca. 6,5 ha große Fläche in Heidenheim-Mergelstetten, zwischen der Bahnlinie Heidenheim-Ulm und der Zoeppritzstraße (L 1164). Es handelt sich zum größten Teil um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche und Verkehrswege.

Mit der Bebauungsplanänderung und der Durchführung der baulichen Maßnahmen sind zum Teil erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber der heutigen Situation vor Ort verbunden. Diese Eingriffe waren allerdings schon auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stäffeleswiesen-Nord“ aus dem Jahr 1989 zulässig. Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht eine kleinteilige Erschließung des gesamten Gebietes durch die Verlängerung der Poststraße nach Süden vor. Nach den geänderten Planungen entsteht ein zusammenhängendes GI-Grundstück, das über die Poststraße erschlossen ist. Eine neue Stichstraße, die direkt an die L 1164 angeschlossen ist, erschließt die südlichen GE-Flächen. Durch die geänderte Gebietsausweisung verschiebt sich das Flächenverhältnis GI zu GE deutlich zugunsten der Industriegebietsflächen.

Von der Bebauungsplanänderung, aber insbesondere von der geplanten Baumaßnahme können in allen Projektphasen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in unterschiedlicher Art und Intensität ausgehen. Hinzu kommen Vorbelastungen durch die aktuelle Nutzung im Gebiet wie auch z. T. aus dem angrenzenden Umfeld, welche neben der Betrachtung möglicher vorhabensbezogener Auswirkungen zusätzlich berücksichtigt werden müssen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist die Bodenversiegelung, vor allem hinsichtlich der Schutzgüter Wasser und Boden aber auch die Belastungen der Menschen hinsichtlich der Lärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes und für die angrenzenden Gebiete anzusehen. Die Schutzgüter Erholung, Flora, Fauna, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter erfahren nur geringfügige bis keine Beeinträchtigungen.

Die Erhaltung und Fortführung der Lindenreihe sowie die Festsetzung eines Pflanzgebotes entlang der südlichen Gemarkungsgrenze zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe wirken sich auf sämtliche Schutzgüter positiv aus. Insbesondere in Bezug auf das Landschaftsbild wird damit einer visuellen Verschlechterung des südlichen Stadteingangsbereichs entgegengewirkt.

Wie schon im bestehenden Bebauungsplan werden die Flächen entlang den Erschließungsstraßen durch Begrünungsmaßnahmen aufgewertet. Baumpflanzungen zur Gliederung großflächiger Freiflächen, Stellplätzen und Abstell- bzw. Lagerflächen sind zur weiteren grünplanerischen Aufwertung des Gebietes vorgesehen.

Heidenheim, den 25.02.2009

Martin Seemann