

**Stadt Heidenheim an der Brenz
Stadtteil Schnaitheim
Baubereichsplan 07.00**

Begründung

Stand: 20.12.2007/11.09.2008

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

zur

**Bebauungsplanänderung
„Tieräcker“**

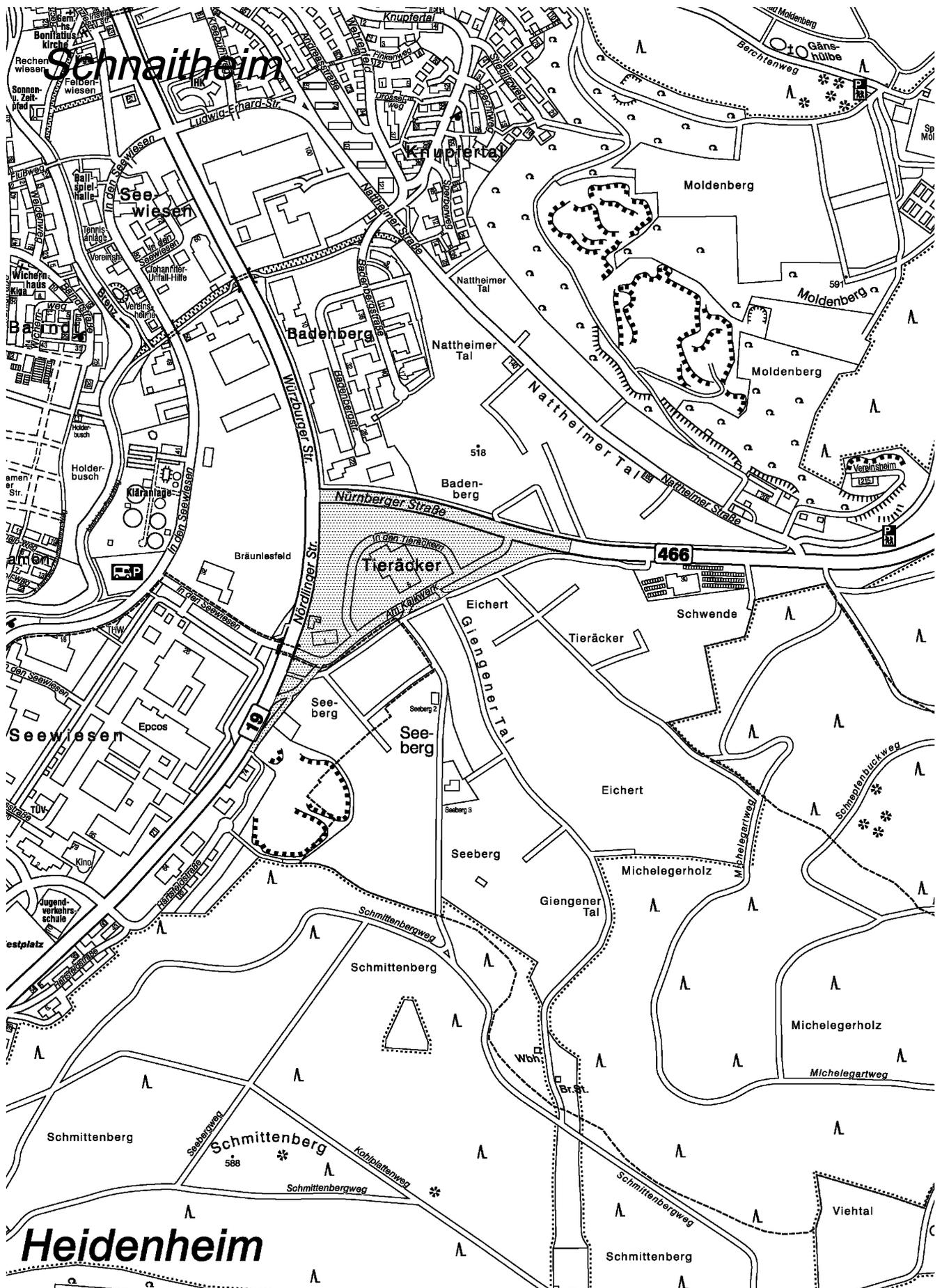


Stadt Heidenheim
Stadtentwicklung,
Städtebauliche Planung
und Umwelt

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 4
1.4 Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 4
1.5 Erschließung	
1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr	Seite 5
1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze	Seite 5
1.5.3 Fuß- und Radwege	Seite 5
1.4.4 Landwirtschaftlicher Verkehr	Seite 5
1.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 5
1.6 Versorgung	Seite 6
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 6
1.8 Müllentsorgung	Seite 6
1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 6
1.10 Örtliche Bauvorschriften	Seite 8
1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 9
1.12 Sozialplan	Seite 9
1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 9
1.14 Kosten	
1.14.1 Planungskosten	Seite 9
1.14.2 Baukosten	Seite 9
1.15 Flächenbilanz	Seite 9
2. Umweltbericht	
2.1 Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhalts	Seite 10
2.2 Fachziele des Umweltschutzes	Seite 10
2.3 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes	Seite 11
2.4 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter	Seite 12
2.5 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Seite 13
2.6 Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante	Seite 13
2.7 Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten	Seite 13
2.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	Seite 13
2.9 Zusammenfassung Umweltbericht	Seite 13

Übersichtsplan M 1:10.000



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

1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Tieräcker“ ist seit dem 06.07.1989 rechtsverbindlich. Ziel des Bebauungsplans war, das Gebiet ausschließlich dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Handelsbetriebe jeglicher Art wurden daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Aufgrund der sehr geringen Nachfrage aus dem produzierenden Gewerbe, verbunden mit einem relativ hohen Erschließungsaufwand, der dennoch nur eine Anbindung des Gebietes von Norden über die B 466 vorsah, wurden die Tieräcker lange Zeit nicht bebaut. Interesse signalisierten während der vergangenen Jahre hingegen verschiedene Branchen des Einzelhandels sowie des großflächigen Einzelhandels, die sich an diesem Standort aufgrund seiner sehr guten verkehrlichen Lage gerne ansiedeln wollten.

Dass die ursprüngliche Zielrichtung des Bebauungsplans nicht mehr realistisch war, dokumentierte der Gemeinderat schon 1992 mit seinem Beschluss, die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss jeglicher Handelsbetriebe im Wege eines Bebauungsplanänderungsverfahrens aufzuheben.

Ein in diesem Zusammenhang in Auftrag gegebenes Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus dem Jahr 1994 kam zu dem Ergebnis, dass die Stadt Heidenheim ein Defizit von ca. 14.500 qm Verkaufsfläche im mittel- und besonders im langfristigen Bedarfsbereich aufweist. Aus diesen Erkenntnissen heraus schlug die Verwaltung vor, die Änderung des Bebauungsplans „Tieräcker“ zur Ansiedlung auch großflächigen Einzelhandels vorzubereiten und Gespräche mit Interessenten zu führen.

1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Heidenheim, südlich der Einmündung der Bundesstraße 466 (B 466) in die Bundesstraße 19 (B 19) und liegt größtenteils auf Gemarkung Schnaitheim.

Das ursprüngliche Gelände wurde mit der Verlegung der B 19 und der B 466 im Jahr 1981 verändert. Die beiden Bundesstraßen verlaufen auf bis zu vier Meter hohen Dämmen, die das zur Brenz hin flach geneigte Ende des Giengener Tals abgesperrt haben. Die so entstandene Senke wurde zwischenzeitlich bis knapp unterhalb des Niveaus der B 19 aufgefüllt. Der höchste Geländepunkt liegt an der B 466 im Bereich der Einmündung der Straße „Am Kalkwerk“ (ca. 505 m ü.N.N.), während die B 19 im südlichen Bereich eine Höhe von ca. 496 m aufweist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch die Nördlinger Straße (B 19) im Westen, die Nürnberger Straße (B 466) im Norden und die Landwirtschaftswege Nr. 2174 und 2710 östlich der Straße „Am Kalkwerk“.

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

Gemarkung Heidenheim:

3653/3 (Am Kalkwerk), 2653/4 (B 19), 2740/1

Gemarkung Schnaitheim:

1760/1 (B 19), 2055 (Feldweg), 2057, 2058, 2060, 2098 (In den Tieräckern) 2111, 2174, 2500 (B 466), 2500/3, 2500/4 (Am Kalkwerk), 2710 (Feldweg), 4197, 4198, 4199, 4199/1, 4199/2, 4199/3

1.3 Heutiger Zustand

Im Planbereich sind die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem Bebauungsplanentwurf bereits hergestellt. Die ausgewiesene Sondergebietsfläche ist durch einen Gartenbaumarkt zu 60 % und die geplanten gewerblichen Bauflächen sind zu 30 % entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs bebaut.

1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt der seit 05.07.1989 rechtskräftige Bebauungsplan „Tieräcker“ vor, der aber in keinem Bereich umgesetzt wurde. Die baurechtlichen Genehmigungen für die vorhandenen Nutzungen wurden gemäß § 33 BauGB auf der Grundlage des Änderungsentwurfs erteilt.

Die angrenzenden, nach § 30 BauGB qualifizierten Bebauungspläne „Seewiesen-Nord“ (nördlich der B 466), „Seewiesen-Mitte“ (westlich der B 19) und „Westlicher Seeberg“ (im Süden) weisen jeweils gewerbliche Bauflächen nach §§ 8 und/oder 9 BauNVO aus. Östlich des Plangebietes wird eine Gärtnerei betrieben, die nach § 35 BauGB genehmigt wurde.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim vom 23.03.1994 stellt die Fläche im Planbereich als gewerbliche Baufläche dar. Ferner stellt der Flächennutzungsplan im Giengener Tal (südöstlich des Geltungsbereichs) teilweise Wohnbauflächen dar, für die ein Bebauungsplanverfahren aber bisher nicht durchgeführt wurde. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.06.2008 wurde im angrenzenden Bereich zwischen der Straße „Am Kalkwerk“, der Nürnberger Straße und dem Gebäude Seeberg 3 ein Bebauungsplanverfahren für die Errichtung eines Fußballstadions mit zwei weiteren Spielfeldern und zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen eingeleitet. Sollte dieses Vorhaben weiter verfolgt werden, erfolgt die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans mit der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Für den Bereich des sonstigen Sondergebietes wurde die Durchführung eines Verfahrens zur partiellen Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB bereits beschlossen. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden mit dem Regierungspräsidium Stuttgart die notwendigen Schritte besprochen, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gartenbaumarktes und eines Elektrofachmarktes als großflächige Einzelhandelsbetriebe zu schaffen. Während ein Gartenbaumarkt unter Berücksichtigung des Plansatzes 2.6.2 des Regionalplans Ostwürttemberg grundsätzlich als unbedenklich angesehen wurde, musste für den Elektrofachmarkt ein Antrag auf Zielabweichung gestellt werden, dem vom Regierungspräsidium auch zugestimmt wurde. Da zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens ein weiterer Standort für einen Elektrofachmarkt im Stadtzentrum im Gespräch war, wollte das Regierungspräsidium Stuttgart die Genehmigung für die Flächennutzungsplanänderung nicht erteilen. Auf Anraten des Regierungspräsidiums wurde der Genehmigungsantrag wieder zurückgezogen.

Zwischenzeitlich hat sich ein Elektrofachmarkt im Stadtzentrum angesiedelt, sodass die Ausweisung einer Sondergebietsfläche im Bebauungsplan „Tieräcker“ für diese Branche nicht mehr Gegenstand der Planung ist. Die Sondergebietsfestsetzung orientiert sich nun ausschließlich am Plansatz 2.6.2 des Regionalplans Ostwürttemberg.

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.

Von Norden nach Süden verlaufen durch den östlichen Planbereich verschiedene Versorgungsleitun-

gen. Zwei Leitungen (NW 900) der Landeswasserversorgung sowie eine 2 x 110-kV-Freileitung der EnBW werden durch Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert.
Über das Plangebiet führt eine Richtfunktrasse, die durch die zulässige Bebauung aber nicht beeinträchtigt wird.

Für die angrenzenden Bundesstraßen ist das Fernstraßengesetz (FStrG) zu beachten.

1.5 Erschließung

1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr

Die innere wie auch äußere Erschließung des Gebietes Tieräcker ist entsprechend dem Bebauungsplanentwurf fertig gestellt. Eine Ringstraße, die an die Straße „Am Kalkwerk“ an zwei Stellen angeschlossen ist, erschließt die Gewerbegebietsflächen im Westen (entlang der B 19) und im Norden (entlang der B 466). Ergänzend zu der im Bebauungsplan „Tieräcker“ aus dem Jahr 1989 festgesetzten äußeren Erschließung ausschließlich von Norden über die B 466, wurden zwei weitere Anbindungen im Süden hergestellt. Über die B 19 von Süden kommend sowie über die neu geschaffene Verkehrsverbindung zur Straße „In den Seewiesen“ unter der B 19 hindurch, ist das Gebiet Tieräcker nun auf direktem Weg aus nördlicher und südlicher Richtung wie auch vom und zum Autobahnanschluss Heidenheim gut erschlossen.

Aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens im Bereich der Einmündung Am Kalkwerk / B 466 wurde der Einmündungsbereich verkehrsgerecht ausgebaut und mit einer Signalanlage versehen.

1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen entlang der inneren Erschließungsstraßen ist nicht notwendig. Die nach LBO geforderten privaten Stellplätze sind auf den Gewerbegrundstücken durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen und herzustellen.

1.5.3 Fuß- und Radwege

Für die inneren Erschließungsstraßen sind einseitige 1,5 m breite Gehwege ausreichend, da erfahrungsgemäß nur wenige Fußgänger in gewerblich genutzten Gebieten unterwegs sind.

Der von Nattheim kommende Radweg verläuft entlang der Nordseite der B 466, kreuzt die Bundesstraße lichtsinalgeregelt und führt über die Straße „Am Kalkwerk“ nach Heidenheim. Aufgrund der geringen Verkehrsströme kann der Radverkehr im Gewerbegebiet auf der Straße abgewickelt werden.

1.5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen südöstlich der Straße „Am Kalkwerk“ wird durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt, da die vorhandenen Feldwege sowie deren Anschlüsse an die Straße „Am Kalkwerk“ unverändert erhalten bleiben.

1.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die B 19 und B 466 führen drei Buslinien von Heidenheim nach Nattheim und weiter nach Dischingen. Haltestellen sind im Süden des Plangebietes an der B 19 vorhanden. Sie bedienen auch das Gewerbegebiet. Im Rahmen des Heidenheimer Stadtbuskonzeptes kann bei Bedarf eine neue Linie in das Gebiet Tieräcker geführt werden.

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.

Vorhandene Freileitungen der EnBW (2 x 110 kV) und der Stadtwerke (20 kV) sowie zwei unterirdische Leitungen der Landeswasserversorgung (LW) sind bei der Planaufstellung berücksichtigt.

Während die Leitungen der LW und EnBW durch die Festsetzung von Leitungsrechten und Schutzstreifen planungsrechtlich gesichert sind, soll die Freileitung der Stadtwerke, die innerhalb des Schutzstreifens der EnBW-Leitung liegt, in Zukunft abgebaut werden. Dies kann allerdings erst dann erfolgen, wenn vom Plangebiet bis zur Badenbergsstraße geeignete öffentliche Flächen bereitgestellt werden können.

Die geplanten Baugrenzen im nördlichen Plangebiet verlaufen teilweise im Bereich der Schutzstreifen der EnBW. Es besteht mit der EnBW ein Konsens, dass eine Bebauung des Schutzstreifens mit untergeordneten Gebäuden wie z. B. Lagerhallen, Garagen und Ähnliches, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, im Rahmen einer Prüfung des einzelnen Vorhabens unter Mitwirkung der EnBW möglich ist.

Die im Gebiet vorhandene Grundwassermessstelle an der B 19 / B 466 wird im Rahmen der weiteren Bautätigkeit gesichert.

1.7 Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Heidenheim enthalten. Eine ordnungsgemäße und vom Landratsamt genehmigte Abwasserbeseitigung im Mischsystem ist fertiggestellt. Die Behandlung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet erfolgt dabei durch ein Kanalbauwerk in Form eines Stauraumkanals mit Überlauf zur Brenz westlich der B 19.

Der Hochwasserabfluss aus dem Giengener Tal mittels eines Grabens entlang der Straße „Am Kalkwerk“ mit anschließendem separatem Kanal zur Aufnahme der Wassermengen wurde ebenfalls genehmigt und baulich fertig gestellt.

1.8 Müllentsorgung

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

1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, wie es der rechtskräftige Bebauungsplan Tieräcker aus dem Jahr 1989 festsetzt, wird aufgehoben. Darüber hinaus sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Hierfür setzt der Bebauungsplan für das zentrale Quartier zwischen den inneren Erschließungsstraßen ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest. Die Zweckbindung dieses Sondergebietes entspricht dem Plansatz 2.6.2 des Regionalplans für Ostwürttemberg. Danach können Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkte als großflächige Einzelhandelsbetriebe

errichtet werden.

Um die Raumverträglichkeit zu gewährleisten, wird die zulässige Verkaufsfläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb auf 3.300 qm begrenzt. Einer Überschreitung dieser Verkaufsfläche steht aus städtebaulicher Sicht aber dann nichts entgegen und kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn der Nachweis durch den Bauherrn über die raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen werden kann. Dieser Nachweis wäre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Neben den allgemein zulässigen branchenüblichen Kernsortimenten sind zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente, die in direktem Bezug zu den Kernsortimenten stehen, nur in begrenztem Umfang zulässig.

Da eine konkrete Ansiedlung eines weiteren Marktes der zulässigen Branchen derzeit nicht absehbar ist, wird die Eigenart des Sondergebietes um die nachfolgend erläuterte umgebende gewerbliche Nutzung erweitert. Dadurch kann bei Bedarf die noch unbebaute Sondergebietsfläche einer verträglichen Nutzung ohne spätere Bebauungsplanänderung zugänglich gemacht werden. Eine Baulücke auf unabsehbare Zeit kann so vermieden werden.

Die Flächen zwischen dem Sondergebiet und den Bundesstraßen 19 und 466 werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Damit entspricht die Festsetzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans und das Gebiet fügt sich verträglich in die baulich genutzte Umgebung ein. Wie im ersten Absatz einleitend dargelegt ist, sind Einzelhandelsbetriebe nach § 8 Abs. 2 BauNVO künftig zulässig. Die generelle Zulässigkeit wird jedoch auf nicht zentrenrelevante Sortimente begrenzt. Entsprechend einem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus dem Jahr 1994 hat der Gemeinderat am 24.05.1995 durch Beschluss folgende zentrenrelevanten Sortimente definiert:

- Beleuchtungskörper
- Drogeriewaren
- Fotogeräte, Fotowaren, Videogeräte und Zubehör u. Ä.
- Hausrat (Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren)
- Heimcomputer
- Musikalienhandel, Tonträger
- Nähmaschinen und Zubehör u. Ä.
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u. Ä.
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Reformwaren
- Schnittblumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Schirme und Hüte
- Orthopädie
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel incl. Sportbekleidung und Sportschuhe
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren

Ausnahmsweise können diese zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 20 % der tatsächlichen Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch den Antragsteller die Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Die Begrenzung von zentrenrelevanten Sortimenten im Sondergebiet wie auch im Gewerbegebiet wird notwendig, um eine unzumutbare Beeinträchtigung des Einzelhandels im zentralörtlichen Versorgungskern zu vermeiden. Die Begrenzung erfolgt dabei in beiden Fällen über den Verkaufsflächenanteil dieser zentrenrelevanten Sortimente an der tatsächlichen Gesamtverkaufsfläche.

Als störend empfunden werden aus städtebaulicher Sicht auch reine Lagerflächen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Am nördlichen Stadteingang, von der BAB 7 und der B 466 sowie von der B 19 kommend, wird Wert auf ein gestalterisches Niveau für dieses Gewerbegebiet gelegt. Lagerflächen werden daher von der Zulässigkeit ausgenommen.

Insbesondere aus der Sicht des Fahrverkehrs auf den beiden Bundesstraßen kommt den unmittelbar angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine besondere Bedeutung zu. Auf dem durch die Festsetzung der Baugrenze im Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze entstandenen, nicht überbaubaren Grundstücksstreifen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO daher ausgeschlossen. Auch auf die Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen, sofern sie nicht unter den Begriff der baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB fallen, wird im Anschluss an die Bundesstraßen und die Erschließungsstraßen Wert gelegt.

Im nordöstlichen Planbereich muss die bauliche und sonstige Nutzung aufgrund der vorhandenen Freileitungen der EnBW und der Stadtwerke, die über die GE-Flächen führen, eingeschränkt werden. Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird die Zugänglichkeit zu den Leiterseilen sichergestellt. Zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen ist der dauerhafte Aufenthalt für Menschen im Schutzstreifen der Leitungen untersagt. Gebäude müssen einen Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen einhalten, der mit Zustimmung des Leitungsträgers unter Auflagen reduziert werden kann. Dieser Bereich ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) dargestellt.

Das bisher festgesetzte Maß der Nutzung (GRZ 0,6 bzw. 0,7; GFZ 0,7 bzw. 1,5 wie auch die zulässigen Gebäudehöhen (max. 12,5 m im GE; max. 15,0 m im SO) haben unverändert Gültigkeit. Die zulässigen Obergrenzen für GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO werden aus städtebaulicher Sicht nicht ausgenutzt, um an dem nördlichen Ortseingang unterhalb des Giengener Tals eine hohe bauliche Dichte zu verhindern. Auch würde die Zulässigkeit einer baulichen Verdichtung einen nicht gewünschten erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit sich bringen. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen wird einerseits der Tatsache Rechnung getragen, dass der Flächennutzungsplan südlich des Plangebietes Wohnbauflächen darstellt, die durch zu hohe Gebäude beeinträchtigt würden. Auch am nördlichen Stadteingang wirkt sich eine Höhenbegrenzung aus städtebaulicher Sicht positiv aus. Eine Begrenzung auf 12,5 m entlang der Bundesstraßen und 15,0 m im Zentrum des Gebietes lässt dennoch eine ausreichende Höhenentwicklung zu, ohne die üblichen Anforderungen für Gewerbebauten unverhältnismäßig zu beschneiden. Auch die betriebene Richtfunktrasse im Planbereich macht eine Höhenbegrenzung erforderlich.

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen am östlichen Planrand und im Süden sowie öffentliche Grünstreifen entlang der Bundesstraßen, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, verbessern die Einbindung des Plangebietes in die angrenzende freie Landschaft und wirken sich positiv auf die Gestaltung und Gliederung der gesamten gewerblichen Flächen im Brenztal aus.

Für eine weitere gestalterische Aufwertung der Gewerbeflächen werden Pflanzgebote auf den Baugrundstücken notwendig. Insbesondere wird Wert darauf gelegt, dass großflächige Freiflächen, Stellplatzflächen und Abstell- bzw. Lagerflächen durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Die Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraßen durch Begrünungsmaßnahmen verbessern zusätzlich zu den übrigen grünordnerischen Maßnahmen das Erscheinungsbild in diesem, den Stadteingang prägenden Siedlungsgebiet.

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 und für Gewerbegebiete sinnvoll sind. Dies betrifft in erster Linie Aussagen zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen und über die Zulässigkeit und Begrenzung von Werbeanlagen. Dabei wird Wert darauf gelegt, dass der Stadteingang von Norden (B 19) und Westen (Autobahnanschluss) angemessen gestaltet wird.

1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt Baurecht nach dem qualifizierten Bebauungsplan „Tieräcker“, in Kraft getreten am 05.07.1989, vor. Dieser Bebauungsplan wird in erster Linie hinsichtlich der Führung der Verkehrsflächen und der zulässigen Art der Nutzung verändert. Das Maß der Nutzung bleibt weitestgehend unverändert. Die Grundzüge des ursprünglichen Grünordnungsplans bleiben bestehen und die grünordnerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans sind in ihrem Umfang in die Planänderung übernommen.

Da die Eingriffe in Natur und Landschaft mit dem bisher gültigen Bebauungsplan bereits zulässig waren und mit der Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe verbunden sind, werden weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr erforderlich (§ 1a Abs. 3 BauGB).

1.12 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Die noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zu 100 % in städtischem Besitz.

1.14 Kosten

1.14.1 Planungskosten

Bebauungsplan		ca.	27.800 €
Umweltbericht		ca.	4.500 €
Straßenplanung	(vollständig abgeschlossen)	ca.	32.000 €
Kanalplanung	(vollständig abgeschlossen)	ca.	45.000 €
öffentliche Grünflächen	(teilweise abgeschlossen)	ca.	12.000 €

1.14.1 Baukosten

Straßenbau	(vollständig abgeschlossen)	ca.	730.000 €
Kanalbau und Abwasseranlagen (einschl. Hochwasserabfluss für das Giengener Tal)	(vollständig abgeschlossen)	ca.	1.131.000 €
öffentliche Grünflächen	(teilweise abgeschlossen)	ca.	130.000 €

1.15 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 9,52 ha	100,0 %
Sondergebiet	ca. 2,18 ha	22,9 %
Gewerbegebiet	ca. 3,66 ha	38,5 %
Verkehrsflächen	ca. 1,61 ha	16,9 %
öffentliche Grünflächen	ca. 2,07 ha	21,7 %

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.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

2.1 Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhalts

Art des Gebietes	GE-Gebiet (§ 8 BauNVO) und Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe für Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkte sowie für Gewerbebetriebe und öffentliche Grünflächen zur Eingrünung im Osten und Süden
Art der Bebauung	Gebäude bis 12,5 m bzw. 15,0 m Höhe GRZ 0,6/0,7; GFZ 0,7/1,5
Erschließung	über die B19 und „In den Seewiesen“ von Süden und Westen und über die B 466 von Norden
Flächenbedarf	9,52 ha (brutto)

(hierzu siehe ergänzend auch die Ausführungen der Begründung unter Ziffer 1.1 und 1.9)

2.2 Fachziele des Umweltschutzes

Durch die Bebauungsplanaufstellung sind insbesondere die Belange des Boden- und Wasserschutzes, des Immissionsschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berührt.

Bodenschutz	sparsamer Umgang mit Grund und Boden Sicherung der Bodenfunktionen Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit von Niederschlägen 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.
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)
Landschaft	Erhalt von natürlich gewachsenen Landschaften unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit

2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Aspekte des Umweltschutzes

Bei der bereits durch den Bebauungsplan „Tieräcker“ aus dem Jahr 1989 überplanten Fläche handelt es sich größtenteils (ca. 78 %) um bis zu 4 m hoch aufgefüllte Flächen für gewerbliche Nutzungen. Das Gebiet wird im Norden und Westen durch die Bundesstraßen B 466 und B 19 begrenzt. Bei den Flächen südöstlich der Straße „Am Kalkwerk“ handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die teilweise durch bewachsene Böschungsf lächen vom Baugebiet getrennt sind.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Beschreibung Ausgewiesene Schutzgebiete liegen für den Bereich nicht vor. Die verkehrlich erschlossenen Bauflächen sind zu ca. 40 % bebaut. Die Böschungsf lächen der Bundesstraßen sowie die Grünfläche im Süden sind teilweise bewachsen. Die Fläche östlich der Straße „Am Kalkwerk“ wird landwirtschaftlich genutzt.

Bewertung Geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und für die Pflanzenwelt aufgrund der gewerblichen Nutzungen, der Beeinträchtigungen durch das hohe Verkehrsaufkommen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung.

2.3.2 Boden

Beschreibung Über drei Viertel des Planbereichs ist Auffüllfläche. Durch die bereits fertiggestellten Straßen und die teilweise Bebauung (ca. 40 % der ausgewiesenen GE-/SO-Gebiete) liegen Bodenversiegelungen vor. Etwa 5 % der Geltungsbereichsfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Bewertung Geringe Bedeutung aufgrund der schon in den 90er-Jahren begonnenen umfangreichen Auffüllungen entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

2.3.3 Wasser

Beschreibung Das gesamte Gebiet liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Umfangreiche Bodenversiegelungen durch bestehende Straßen und vorhandene Bebauung. Östlich der Straße „Am Kalkwerk“ verläuft ein offener Graben, der dem Hochwasserabfluss aus dem Giengener Tal dient.

Bewertung Die noch offenen Flächen ermöglichen die Grundwasserneubildung und haben eine hohe Bedeutung für die Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser.

2.3.4 Luft / Klima

Beschreibung Vorbelastungen durch die bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und die umgebenden gewerblichen Nutzungen und durch das hohe Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Bundesstraßen sind gegeben.

Die klimatische Funktion ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Sie bildet den Übergang zwischen dem offenen Freilandklima und dem Klima bebauter Ortslagen. Zunehmende Versiegelung und Bebauung wirken sich nachteilig auf das Klima aus. Eine Luftbelastung kann sich im Falle von Staubimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ergeben.

Bewertung Geringe bis mittlere Bedeutung für die Entwicklung des Klimas und die Belastungen der Luft aufgrund der Randlage. Die Grünflächen östlich und südlich sowie der Grüngürtel entlang der Bundesstraßen wirken sich dabei positiv aus.

2.3.5 Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Brenztals unterhalb des nach Südosten ansteigenden Giengener Tals. Die Talebene ist durch intensiv gewerblich genutzte Flächen und die B 19 und B 466 geprägt. Der überwiegende Teil des Planbereichs wie auch einzelne Flächen westlich der B 19 stellen zwar derzeit die einzigen noch unbebauten aber planungsrechtlich jederzeit bebaubaren Flächen des Brenztals zwischen Heidenheim und Schnaitheim dar. Der Hang des Giengener Tals wird landwirtschaftlich genutzt. Bei den Flächen nordöstlich des Plangebietes handelt es sich ebenfalls um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Freileitungen (2 x 110 kV und 20 kV) queren das Plangebiet und den Hang des Giengener Tals.

Bewertung Das Landschaftsbild ist am Übergang des gewerblich genutzten Siedlungsgebietes zur freien, landwirtschaftlich genutzten Landschaft aufgrund seiner Vorbelastungen als wenig hochwertig einzustufen. Durch geeignete grünordnerische Maßnahmen kann dies aber verbessert werden. Die Erholungsfunktion ist aufgrund der verkehrlich und gewerblich stark beeinträchtigten Umgebung ohne Bedeutung.

2.3.6 Mensch und Gesundheit

Beschreibung Lärmbelastungen durch Verkehr und gewerbliche Nutzungen liegen vor. Wohnnutzungen oder sonstige Nutzungen mit erhöhtem Ruhebedürfnis sind weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend vorhanden.

Bewertung Mäßige, nicht erhebliche Belastung

2.3.7 Kultur- und Sachgüter nicht vorhanden

2.3.8 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten bzw. planungsrechtlich seit 1989 bebaubaren Siedlungsbereich nicht zu erwarten.

2.4 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Wasser Versiegelung des Bodens beeinträchtigt zwar die Regenwasserversickerung und die Regenwasserrückhaltung, war aber bereits zuvor zulässig.

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Luft / Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie Mensch und Gesundheit werden gegenüber der heutigen Situation nur unerheblich beeinflusst. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird nicht berührt.

2.5 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen sind bei der Planänderung nicht mehr relevant, nachdem die Eingriffe durch den bestehenden Bebauungsplan bereits zulässig sind. Auch eine Reduzierung der Eingriffe kommt weitgehend nicht mehr in Frage, da das Gebiet bereits entsprechend der bisherigen Planung vollständig erschlossen und teilweise bebaut ist.

Mit der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindungen bzw. Pflanzgeboten wird der Bodenversiegelung entgegengewirkt. Das Klima wie auch das Landschaftsbild werden dadurch günstig beeinflusst.

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in Natur und Landschaft zwar verbunden, diese waren aber bereits zuvor zulässig. Somit werden über Art und Umfang der grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Tieräcker“ aus dem Jahr 1989 hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig.

2.6 Prognose der Umweltentwicklung bei Null-Variante und Planungsdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) ergeben sich im Planbereich keine Veränderungen in Bezug auf die Belange der Umwelt, da ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bereits vorliegt und teilweise auch schon verwirklicht ist. Das nur lückenhaft bebaute Gebiet wirkt sich dabei eher negativ auf das Landschaftsbild aus. Erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Wasser (Versickerung und Rückhaltung) wurde durch die Ausweisung und Anlegung von öffentlichen Grünflächen, durch die Bereitstellung eines offenen Abflussgrabens und die Herstellung eines Stauraumkanals mit Überlauf zur Brenz bereits entgegengewirkt.

2.7 Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel und gewerbliche Flächen sind mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und Lärmemissionen verbunden. Derartige Flächen sind möglichst abseits von Wohngebieten und an vorhandenen und leistungsstarken Verkehrsachsen anzulegen. Da es sich um die Umplanung eines teilweise bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Gebietes handelt, sind Planungsalternativen nicht relevant.

2.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen und den Baugrundstücken sind durch die Stadt Heidenheim bezüglich Umsetzung, Pflege und Erhalt alle fünf Jahre zu überprüfen. Dies gilt auch hinsichtlich der Einhaltung der zulässigen Versiegelungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken.

2.9 Zusammenfassung Umweltbericht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teil des überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Brenztals zwischen Heidenheim und Schnaitheim. Der Planbereich selbst

ist entsprechend der Planung verkehrlich erschlossen und teilweise bebaut. Mit der Bebauungsplanänderung und der teilweisen Umsetzung wurde die verkehrliche Erschließung verbessert und die Art der zulässigen Nutzung der heutigen Nachfrage angepasst.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB ist die Bodenversiegelung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser anzusehen. Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,6 bzw. 0,7 sowie durch den Bau eines Stauraumkanals kann dem teilweise entgegengewirkt werden. Ein öffentlicher Grünzug entlang der Bundesstraßen und die öffentlichen Grünflächen im Süden und Nordosten mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher sowie Pflanzgebote auf den Baugrundstücken wirken sich positiv auf das Landschaftsbild am Übergang zur freien Landschaft aus.

Die übrigen Schutzgüter sind aufgrund der städtebaulichen Gesamtsituation und der Vorbelastungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Heidenheim, den 20.12.2007/11.09.2008

Martin Seemann