

**Stadt Heidenheim an der Brenz
Baubereichsplan 15.00**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur

**Bebauungsplanänderung
„Heckental – Berufsschulzentrum“**

(westlicher Teil)



Stadt Heidenheim

Heidenheim, 27.05.2002
Az. 621.411:Heckental

Inhaltsverzeichnis:

Übersichtsplan	Seite 3
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 4
2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	Seite 4
3. Heutiger Zustand	Seite 4
4. Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 5
5. Erschließung	Seite 5
6. Versorgung	Seite 5
7. Entsorgung	Seite 5
8. Planerische Gestaltung	Seite 6
9. Umweltbericht	Seite 6
10. Sozialplan	Seite 7
11. Eigentumsverhältnisse	Seite 7
12. Planverwirklichung	Seite 7
13. Statistik	Seite 7
13.1 Flächen	Seite 7
13.2 Grundstücke, Wohnungen	Seite 7
14. Kosten	Seite 7

Übersichtsplan M 1:20.000

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit dem Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan am 28.06.1994 durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft wurde einhellig begrüßt, dass die Fortschreibung des Planwerks im Vergleich zu 1984 Neubauf Flächen nur in bescheidenem Umfang ausweist. Stattdessen hebt der rechtskräftige Flächennutzungsplan darauf ab, verstärkt Baulücken zu aktivieren sowie bestehende und noch nicht realisierte Baugebiete ihrer Bestimmung zuzuführen, sie gegebenenfalls zu überplanen und eventuell verträglich zu arrondieren.

Dieses Ziel resultiert aus der Überlegung, zum einen der Ausuferung des Siedlungsgebietes entgegen zu wirken, zum anderen schon vorhandene Infrastruktureinrichtungen – Straßen, Leitungsnetze, Kindergärten etc. – effektiver zu nutzen. Auch wird an die Verwaltung von privater Seite immer wieder der Wunsch heran getragen, derartige städtische Flächen zu erwerben und zu bebauen. Anhand von drei ausgewählten Flächen wurde das Thema Arrondierung am 10.12.1998 im Gemeinderat erörtert. Durch Beschluss wurde die Verwaltung beauftragt, die genannten Flächen näher zu untersuchen und gegebenenfalls Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Für die erste dieser drei Flächen ist der Bebauungsplan „Fuchssteige“ (südlich der Einmündung Schubertstraße) bereits in Kraft getreten; die Bebauung ist bereits abgeschlossen.

Die zweite dieser Flächen soll nun ebenfalls für eine Wohnbebauung bereitgestellt werden. Es handelt sich dabei um einen Teilbereich des unbebauten Südhangs des Heckentals nördlich der Verdistraße, zwischen dem Berufsschulzentrum und der bestehenden Wohnbebauung „Westlich der Verdistraße“. Für diese Flächen ist ein qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 vorhanden, der im betroffenen Bereich Flächen für den Gemeinbedarf festsetzt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt liegt die Notwendigkeit für eine weitere Bereitstellung von Erweiterungsflächen für die Berufsschule nicht mehr vor, so dass einer anderweitigen Nutzung von dieser Seite nichts im Wege steht.

Um die Fläche neu zu strukturieren und teilweise einer Wohnbebauung zuführen zu können, ist dieses Bebauungsplanverfahren notwendig.

2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen von Heidenheim im unteren Bereich des nach Süden geneigten Galgenberges. Während der südliche Teil des Bebauungsplangebietes mit einer Neigung von ca. 13 % noch relativ flach nach Süden abfällt, steigt der Hang nach Norden deutlich steiler an. Das Gelände liegt auf einer Höhe zwischen 528 m und 562 m ü.NN.

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten noch unbebauten westlichen Teil des Bebauungsplanes „Heckental – Berufsschulzentrum“ nördlich der Verdistraße zwischen dem Gelände der Berufsschule und der Wohnbebauung „Westlich der Verdistraße“. Betroffen sind die Flurstücke 808, 809, 820/7, 2087 (teilweise) sowie eine Teilfläche der Verdistraße.

3. Heutiger Zustand

Die unbebaute Fläche stellt sich als extensiv gepflegte und größtenteils mit Gras bewachsene Grünfläche dar. Neben einzelnen Feldgehölzen sind eine Schlehhecke, ein alter Obstbaum sowie die mit Sträuchern bewachsene Straßenböschung zur Verdistraße erwähnenswert. Nach Norden und Westen setzt sich die Grünfläche fort und weist am Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten einen dichteren Bewuchs auf. Östlich des Plangebietes befinden sich das Gelände der Berufsschule mit Sporthalle und Kleinspielfeld sowie Parkplätze im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung.

4. Geltendes Recht, andere Planungen

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sowie den östlich angrenzenden Bereich ist der qualifizierte Bebauungsplan „Heckental-Berufsschulzentrum“ aus dem Jahr 1976 verbindlich, der diesen Bereich als Gemeinbedarfsfläche für schulische Nutzung ausweist.

Unmittelbar südlich der Verdistraße und südwestlich angrenzend an den Planbereich weisen qualifizierte Bebauungspläne aus den Jahren 1976 und 1981 allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO aus. Die an den Geltungsbereich im Norden und Westen angrenzenden Grünflächen sind gemäß § 24a des Naturschutzgesetzes für Baden-Württemberg teilweise als besonders geschützte Biotope eingestuft.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan vom 23.03.1994 stellt die durch die Bebauungsplanänderung betroffene Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die erforderliche partielle Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zwischenzeitlich durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim–Nattheim festgestellt und liegt beim Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vor.

Der Planbereich befindet sich in der Zone III des gemeinsamen Schutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal.

5. Erschließung

Das geplante Wohngebiet kann über die Verdistraße teilweise direkt erschlossen werden. Zusätzlich ist eine innere Erschließungsstraße geplant, um die in zweiter und dritter Reihe hangaufwärts liegenden Wohngrundstücke erschließen zu können. Diese Straße mit einer Breite von 6,5 m weist geländebedingt ein Längsgefälle von 8 % - 12 % auf. Eine Wendemöglichkeit, auch für Müllfahrzeuge, ist vorgesehen.

Im mittleren Bereich dieser Straße werden vier öffentliche Parkplätze angelegt.

Das neue Wohngebiet ist durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Eine Bushaltestelle besteht in ca. 150 m Entfernung.

Die mit der Bebauungsplanänderung ausgewiesene öffentliche Grünfläche soll fußläufig aus dem Wohngebiet erlebbar gemacht werden. Daher ist vom Ende der Wendepalte eine großzügige Anbindung zur freien Landschaft vorgesehen.

6. Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist möglich. Zur Sicherung der Stromversorgung werden zwei neue Kabelverteilerschränke notwendig.

Bei der Trinkwasserversorgung kann unter Umständen für Obergeschosse der geforderte Mindestdruck von 2,0 bar nicht sicher zur Verfügung gestellt werden.

7. Entsorgung

Bei der geplanten Wohngebietsfläche handelt es sich um eine noch unbebaute Teilfläche eines bestehenden Baugebietes, welches auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Heckental-Berufsschulzentrum“ aus dem Jahr 1976 erschlossen und größtenteils bebaut ist. Dieser Bereich ist im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Heidenheim enthalten.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers

ist aus topographischen Gründen nicht vorgesehen und muss aufgrund der vorgenannten rechtlichen Situation auch nicht weiter geprüft werden. Soweit einzelne Bauherren dies wünschen, kann unter Einhaltung der maßgebenden Vorschriften diese auf eigene Veranlassung durchgeführt werden.

Die Müllentsorgung erfolgt unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Am Ende der geplanten Stichstraße wird eine ausreichend große Wendemöglichkeit geschaffen, damit die Grundstücke von Müllfahrzeugen angefahren werden können.

8. Planerische Gestaltung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf sollen an den heutigen Bedarf an Wohnbauflächen und öffentlichen Grünflächen angepasst werden. Gewünscht wird die Freihaltung der heutigen Grünfläche im Anschluss an die Wohnbebauung im Westen. Dieser Bereich wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen; am heutige Zustand dieser Fläche soll planerisch nichts verändert werden.

Lediglich der östliche Teil des Plangebietes im Anschluss an die Außenanlagen des Berufsschulzentrums mit Parkplatz und Kleinspielfeld wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind lediglich Gebäude als Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig, die sich an die sehr lockere Bebauung der Umgebung anpassen. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt eine möglichst variable Gestaltung der einzelnen Baugrundstücke. Dabei können sowohl die üblichen Grundstücksgrößen zwischen ca. 600 qm und 750 qm als auch im Bedarfsfall Einzelgrundstücke über 1.000 qm gebildet werden. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässige Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Ausnahmen nach Abs. 3 werden hier als störend empfunden und daher planungsrechtlich nicht zugelassen.

Das Maß der Nutzung orientiert sich an der umgebenden Wohnnutzung. Zulässig sind eingeschossige Gebäude mit einer üblichen Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5, wobei Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen auf die Geschossfläche anzurechnen sind.

9. Umweltbericht

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ergibt sich aus § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVP-Gesetz in Verbindung mit Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Mit der Änderung des Bebauungsplans ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB nicht verbunden, nachdem die nach § 30 BauGB vorhandenen Bauflächen größtenteils als Grünflächen der Natur zurückgegeben werden.

Ein Grünordnungsplan wurde dennoch aufgestellt. Aus städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Gründen wurde dabei die bestmögliche Einbindung des Wohngebietes in die Umgebung untersucht. Die notwendigen ergänzenden Pflanzmaßnahmen an der Nahtstelle zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem Wohngebiet sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Die mit der planerischen Entsiegelung der Bauflächen verbundene Aufwertung der Natur und des Landschaftsbildes wurde ermittelt und wird in Form eines „Ökokontos“ verwaltet. Im Bedarfsfall können aus diesem Konto Eingriffe, die durch andere Bebauungspläne erfolgen und im Gebiet selbst nicht ausgeglichen werden können, ausgeglichen werden. Zu diesem Zwecke sind die Ausweisung der geplanten Grünfläche und die festgesetzten Pflanzgebote als Fläche bzw. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft im Sinne von § 9 abs. 1 Nr. 29 BauGB erfolgt.

10. Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

11. Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum der Stadt. Lediglich das ca. 3000 m² große Grundstück Nr. 820/7 ist in Privatbesitz. Dieses private Grundstück liegt außerhalb des geplanten WA-Bereiches.

12. Planverwirklichung

Mit In-Kraft-Treten der Bebauungsplanänderung kann mit den notwendigen Erschließungsmaßnahmen für die Wohnbebauung begonnen werden, soweit die finanziellen Möglichkeiten der Stadt Heidenheim dies ermöglichen.

13. Statistik

13.1 Flächen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes		3,85 ha
WA-Fläche	ca.	0,70 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,20 ha
- davon bestehend	ca. 0,10 ha	
geplant	ca. 0,10 ha	
Grünflächen	ca.	2,95 ha

13.2 Grundstücke, Wohnungen

Die Planung ermöglicht 7 – 10 Baugrundstücke. Bei 1,5 Wohnungen je Einzelhausgrundstück und durchschnittlich 2,5 Einwohnern je Wohnung gibt dies eine Erhöhung um ca. 10 - 15 Wohnungen und eine zusätzliche Einwohnerzahl von ca. 25 - 38 Einwohnern in diesem Bereich.

14. Kosten

Kanalbau	ca.	60.000 €
Straßen und Wege	ca.	120.000 €
Straßenbeleuchtung	ca.	12.000 €
Begrünungsmaßnahmen	ca.	35.000 €

Den Kosten stehen Einkünfte aus Erschließungsbeiträgen, Abwasserbeiträgen und durch den Verkauf der Bauplätze gegenüber.

Andrea Nußbaum