

Stadt Heidenheim an der Brenz

Baubereichsplan 01.00

Begründung

vom 24.01.2014 / 09.04.2014

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a Nr. 1 BauGB

zum

Bebauungsplan

„Nördlich der Christianstraße“

(zwischen Helmut-Bornefeld-Straße und Bahnhofstraße)

in Heidenheim



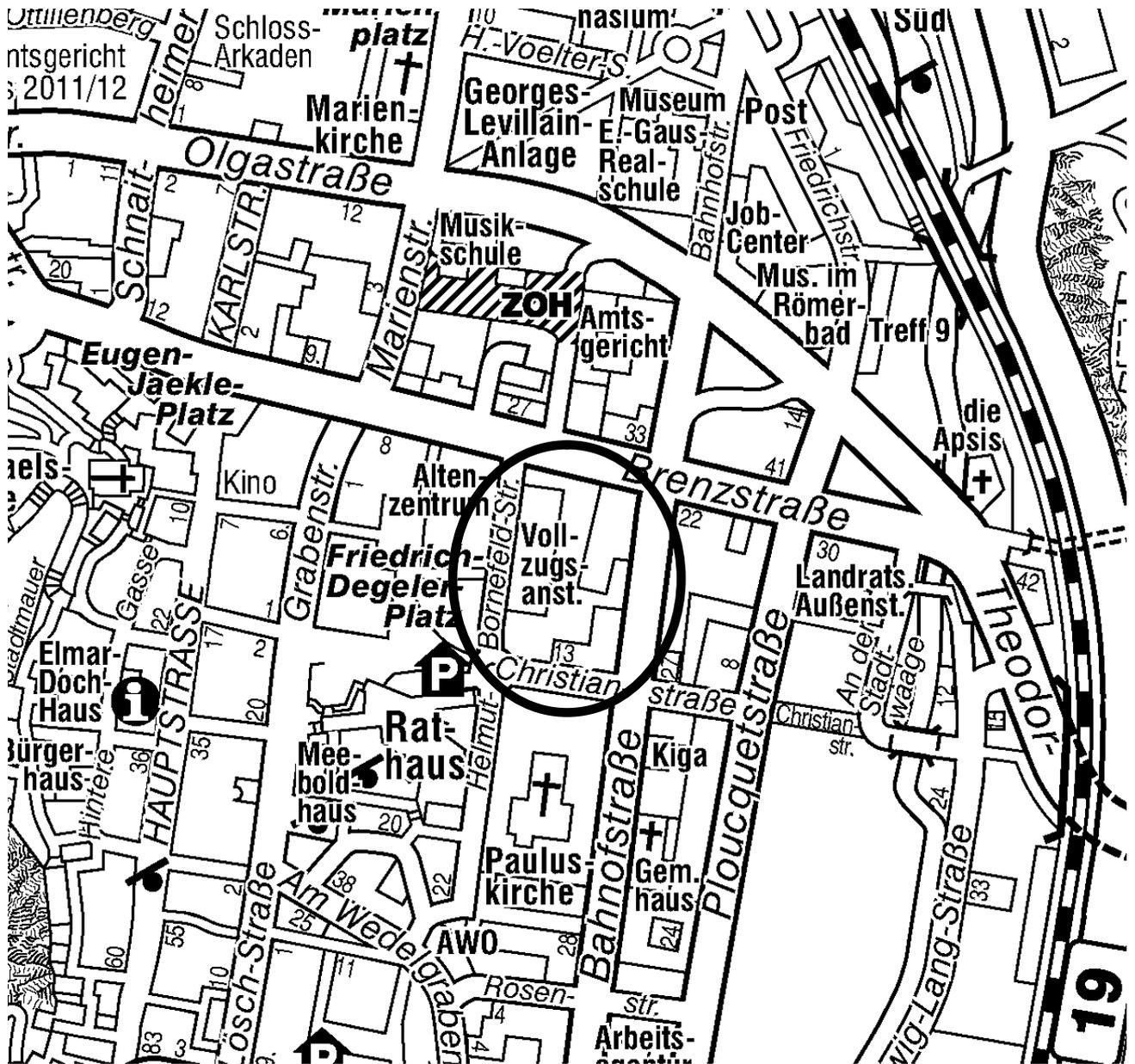
Stadt Heidenheim

Stadtentwicklung,
Städtebauliche
Planung und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

Übersichtsplan	Seite 2
1. Begründung	Seite 3
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 3
1.5 Erschließung	Seite 4
1.6 Versorgung	Seite 4
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 4
1.8 Müllentsorgung	Seite 4
1.9 Planerische Gestaltung	Seite 5
1.10 Immissionsschutz	Seite 5
1.11 Bodendenkmal	Seite 5
1.12 Sozialplan	Seite 6
1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 6
1.14 Kosten	Seite 6
1.15 Statistik	Seite 6

Übersichtsplan



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

1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bau der Städtischen Bibliothek Heidenheim stellt für das gesamte Quartier eine große Bau- maßnahme dar, die fast die Hälfte des Plangebiets in Anspruch nimmt. Für das Quartier gilt der einfache Bebauungsplan „Innere Stadt“ vom 05.05.1869. Es ist daher notwendig, eine Bebau- ungsplanänderung durchzuführen, um den neuen baulichen und verkehrlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Das Plangebiet ist von allen Seiten mit Bebauung bzw. Verkehrsflächen umschlossen und ist seit langem baulich genutzt. Daher sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innentwicklung) gegeben. Dieses Verfahren wird ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt (§ 13a Abs. 3 Satz 1).

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Quartier als Kerngebiet dargestellt, somit wird der er- forderliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt in unmittelbarer Nähe des Rathauses auf einer Höhe zwi- schen ca. 499,50 und 498,30 m ü.N.N. Es handelt sich dabei um ein von Norden nach Süden leicht abfallendes Gelände.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

- das städtische Grundstück (Flurstück 264)
- die öffentliche Verkehrsfläche Helmut-Bornefeld-Straße (Flurstück 263)
- teilweise die öffentlichen Verkehrsflächen Christianstraße (Flurstück 261), Brenzstraße (Flurstück 255), Helmut-Bornefeld-Straße (Flurstück 2443)
- der öffentliche Weg (Flurstück 254/3)
- die privaten Grundstücke (Flurstücke: 265, 265/1, 265/2, 266, 267, 267/1)

1.3 Heutiger Zustand

Als Gebäudebestand sind Wohn- und Geschäftshäuser, eine Diskothek, eine Gaststätte und die Vollzugsanstalt, die seit Ende 2012 geschlossen ist und abgebrochen wird, vorhanden. Auf der Fläche der Vollzugsanstalt soll die Städtische Bibliothek Heidenheim errichtet werden.

1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Der Flächennutzungsplan 2022 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim wurde durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim am 12.09.2013 beschlossen. Für den Geltungsbereich ist weiterhin gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ein Kerngebiet dargestellt, wie im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Planbereich liegt der einfache Bebauungsplan „Innere Stadt“ vom 13.03.1858 / 05.05.1869 vor.

Der gesamte Planbereich liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidentiums Stuttgart vom 14.12.1977 – in Kraft

getreten am 15.01.1978 – ist bei der künftigen Bodennutzung zu beachten.

1.5 Erschließung

1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr

Die bebauten Grundstücke sind im Norden von der Brenzstraße (B 466), im Süden von der Christianstraße, im Westen von der Helmut-Bornefeld-Straße und im Osten von der Bahnhofstraße erschlossen.

1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Parkierung ist im öffentlichen Straßenraum baulich festgelegt. Private Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzverordnung auf den Baugrundstücken anzulegen.

1.5.3 Fuß- und Radwege

Gehwege sind entlang der Straßen vorhanden. In der Helmut-Bornefeld-Straße wird auf der Ostseite ein neuer Gehweg angelegt. Einen Radweg gibt es entlang der Brenzstraße.

1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bushaltestelle Grabenstraße und die Zentrale Omnibushaltestelle liegen jeweils rund 200 m entfernt, somit ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden.

1.6 Versorgung

In den umliegenden Straßen sind Gas-, Wasser- und Stromleitungen und Fernmeldeeinrichtungen für das Plangebiet vorhanden.

Für den Fall einer besonderen Bebauung, so wie dies mit dem Neubau der Bibliothek erfolgen soll, wird die Errichtung einer Trafostation notwendig. Der Standort für diese Anlage kann unter Berücksichtigung der städtebaulichen und architektonischen Anforderungen einer künftigen Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt nicht festgelegt werden. Da Anlagen für die Versorgung von Baugebieten auch ohne konkrete Ausweisung im Bebauungsplan jederzeit genehmigt werden können, ist eine Ausweisung im Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich.

1.7 Abwasserbeseitigung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Heidenheim enthalten. Die Abwasserkanäle in den angrenzenden Straßen müssen teilweise erneuert werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen.

1.8 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen vorgenommen werden.

1.9 Planerische Gestaltung

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Als Art der Nutzung wird Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO festgelegt. Dies entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Im Kerngebiet (MK) sind von den in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen die Vergnügungsstätten nicht zulässig, ebenso Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO. Ausnahmsweise zulässige Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Tankstellen fügen sich nicht in den Gebietscharakter mit Wohn- und Geschäftshäusern ein. Außerdem ist die Erschließung von der Brenzstraße und der Bahnhofstraße wegen der Verkehrsbelastung schwierig. Eine Erschließung über die Christianstraße bzw. Helmut-Bornefeld-Straße soll vermieden werden, um nicht noch mehr Verkehr in diesen Bereich zu ziehen. Vergnügungsstätten sind mit der neuen Nutzung Städtische Bibliothek Heidenheim, die auch von vielen Kindern und Jugendlichen besucht wird, nicht vereinbar.

Zur Vermeidung von Vermischung nicht verträglicher Nutzungen sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Über das Maß der Nutzung trifft dieser Bebauungsplan keine Aussage. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich diesbezüglich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach den Kubaturen der näheren Umgebung. Diese Kubaturen sind so prägend, dass auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet werden kann.

Der Bebauungsplan trifft lediglich Festsetzungen über öffentliche Verkehrsflächen und schafft Baurecht durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen. Die Umgebung und das Planungsgebiet sind geprägt durch eine Blockrandbebauung, die typisch ist für die Heidenheimer Innenstadt. Daher wird im Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt.

Weitere Festsetzungen werden nur getroffen, soweit sie zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklung erforderlich werden.

So wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise zugelassen, in der Gebäude bis 115 m Länge im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Auf örtliche Bauvorschriften wie z. B. über Dachform und Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Einfriedigungen usw. kann an dieser Stelle verzichtet werden.

Der bestehende Minikreisverkehr an der Kreuzung Helmut-Bornefeldstraße / Christianstraße entfällt zugunsten einer fußgängerfreundlicheren Planung. Die Gestaltung der Helmut-Bornefeld-Straße / Christianstraße erfolgt mit der Straßenplanung.

1.10 Immissionsschutz

Der betroffene Bereich ist durch den Verkehr auf den umgebenden Straßen vorbelastet. Daher sind auch die immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Abhängig von der künftigen Nutzung sind durch den Bauherrn entsprechende Untersuchungen und gegebenenfalls planerische und bauliche Maßnahmen vorzunehmen.

1.11 Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Bodendenkmale zu erwarten bzw. nachgewiesen. Bei Eingriffen in den Boden ist dies zuvor bei den Denkmalschutzbehörden anzuzeigen.

1.12 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig.

1.14 Kosten

1.14.1 Planungskosten (ohne MwSt.)

Bebauungsplan ca. 6.900 €

1.15 Statistik

1.15.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 1,07 ha	100 %
MK-Flächen	ca. 0,78 ha	73 %
Verkehrsflächen (Straße, Gehweg)	ca. 0,29 ha	27 %

Andreas Burr

Heidenheim, 24.01.2014 / 09.04.2014