

# Stadt Heidenheim an der Brenz

Baubereichsplan 07.00

## Begründung

vom 09.01.2017

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

zum

## Bebauungsplan "Südöstliche Härtsfeldstraße (ehemalige Brauerei)"

in Heidenheim



**Heidenheim**

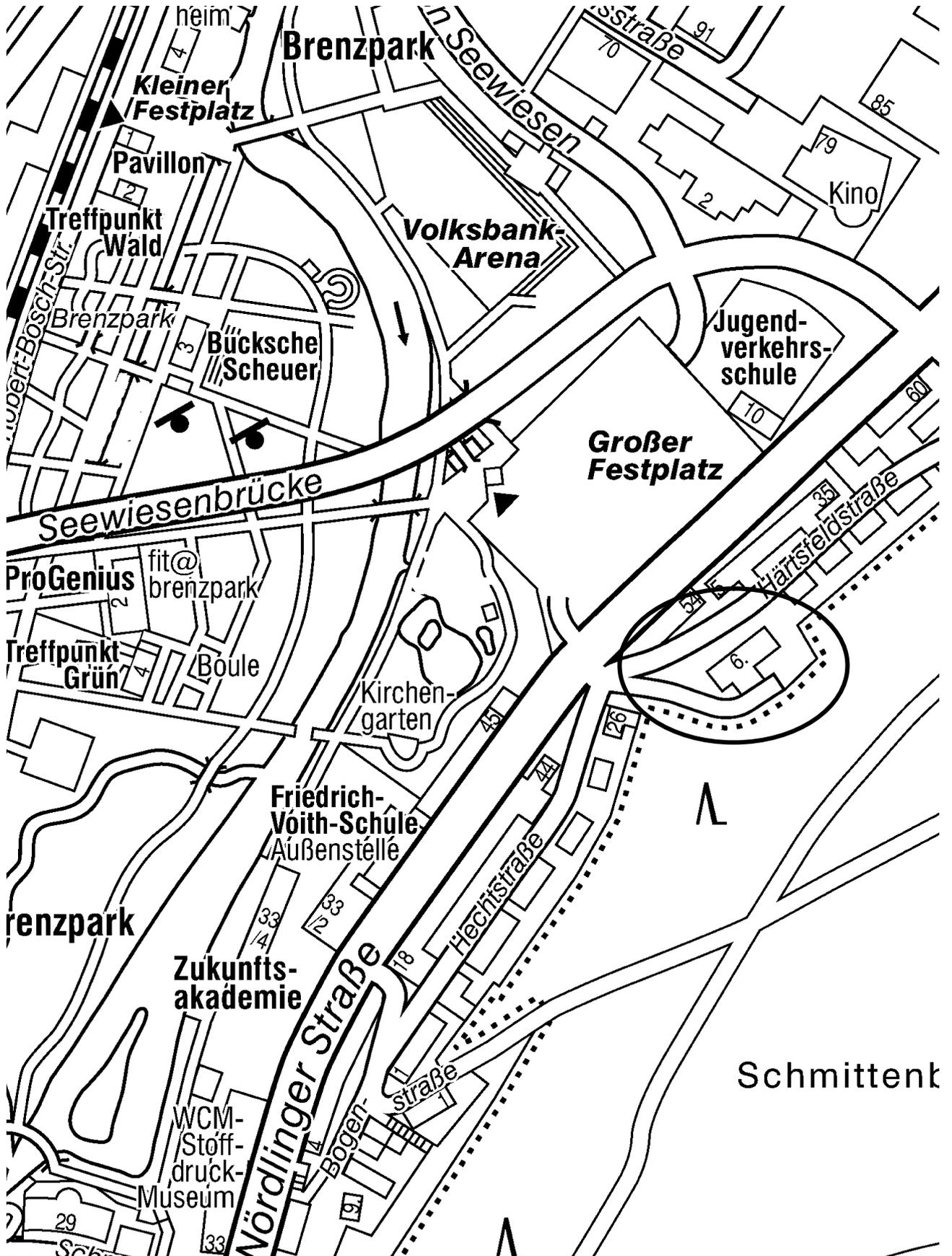
an der Brenz

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, Bedarfsnachweis	Seite 3
1.5 Erschließung	Seite 4
1.6 Versorgung	Seite 4
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 4
1.8 Abfallentsorgung	Seite 4
1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 4
1.10 Örtliche Bauvorschriften	Seite 6
1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 7
1.12 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 7
1.13 Kosten	Seite 7
1.14 Statistik	Seite 7

Übersichtsplan



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

### **1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Die ehemalige Brauerei auf dem Grundstück Härtsfeldstraße 6 ist seit 1921 aufgegeben. Das Gebäude wurde danach von einer Maschinenfabrik und dann einige Zeit als Lager genutzt. Mittlerweile ist das Gebäude in einem so schlechten Zustand, dass nur noch ein Abriss in Frage kommt. Im Rahmen einer Investorenplanung soll das Grundstück nun frei gemacht und einer neuen Nutzung als Studentenwohnheim mit rund 130 Apartments zugeführt werden. Die vorgesehene Baumasse und die exponierte Lage machen eine Steuerung durch einen Bebauungsplan erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Vorhaben zu begrüßen, da eine Wiedernutzbarmachung von wertvollen Innenbereichsflächen und eine Aufwertung des gesamten Quartiers erreicht werden.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Unter Punkt 1.11, Seite 7 wird der Nachweis für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für dieses Bebauungsplanverfahren geführt.

### **1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Norden von Heidenheim auf Höhe des Festplatzes. Nordwestlich wird der Geltungsbereich von der Härtsfeldstraße begrenzt, im Südosten von der Felswand des ehemaligen Steinbruchs.

Das Plangebiet steigt von Nord nach Süd um ca. 5,0 m an und hat eine steile Böschung zur Härtsfeldstraße.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2643 und einen Teil von Flurstück 2644.

### **1.3 Heutiger Zustand**

Im Geltungsbereich befinden sich das ehemalige Brauereigebäude, Garagen- und Schuppengebäude. Die Umgebungsbebauung ist von Geschosswohnungsbau bestimmt.

### **1.4 Geltendes Recht, andere Planungen, Bedarfsnachweis**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim ist für den Geltungsbereich gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan 2029 entwickelt.

Für den Planbereich gilt ein einfacher Bebauungsplan aus dem Jahr 1902.

Die Aktivierung des Grundstücks für eine neue Bebauung stellt eine sinnvolle Bebauung im Innenbereich und eine Nachverdichtung dar. Die vorgesehene Bebauung mit einem Studentenwohnheim ist aus räumlicher Sicht wegen der Nähe zur Dualen Hochschule schlüssig.

Der Bedarf an Studentenwohnungen ist in Heidenheim noch nicht gedeckt, da immer mehr Studienplätze angeboten werden, vor allem, wenn die zeitnah erwartete Vergrößerung der DHBW umgesetzt sein wird.

Der gesamte Planbereich liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums 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**

Das Plangebiet ist über die bestehende Härtsfeldstraße erschlossen. Diese mündet in die Nördlinger Straße (B 19). Somit ist das Plangebiet in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden und an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### **1.5.2 Ruhender Verkehr**

Private Stellplätze sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV Stellplätze) auf den Baugrundstücken anzulegen.

### **1.5.3 Fuß- und Radwege**

Für die geplante Baumaßnahme sind die bestehenden Verkehrseinrichtungen ausreichend.

### **1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Bushaltestellen beidseitig der Nördlinger Straße auf Höhe des Verkehrsübungsplatzes sind 250 m vom Plangebiet entfernt. Da beide Haltestellen nur von Überlandlinien angefahren werden, ist die Anbindung an die Linien des Stadtbusnetzes Heidenheim zwar derzeit nicht optimal; allerdings ist eine Verbesserung der ÖPNV-Andienung im Falle der erwartenden DHBW-Erweiterung sehr wahrscheinlich.

## **1.6 Versorgung**

In der angrenzenden Straße sind Gas-, Wasser- und Stromleitungen sowie Fernmeldeeinrichtungen für das Plangebiet vorhanden.

## **1.7 Abwasserbeseitigung**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Heidenheim enthalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen.

## **1.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung kann unter Anwendung der vom Landratsamt Heidenheim vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen erfolgen.

Die Abfallbehälter sind für die Müllabfuhr an den Straßen bereitzustellen.

## **1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.9.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Baugrundstück wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 2029 unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO) sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) sind auch ausnahmsweise nicht Bestandteil des Bebauungsplans und würden sich in den umliegenden Bestand des Gebiets nicht verträglich einfügen und sind daher unter städtebaulichen Aspekten nicht gewollt.

Der Flächenbedarf von Gartenbaubetrieben fügt sich nicht in die vorgesehene städtebauliche Struktur ein.

Der Zu- und Abfahrtsverkehr und die Emissionen von Tankstellen sind mit der vorhandenen und geplanten Nutzung nicht verträglich.

Vergnügungsstätten sind nicht mit der vorhandenen und geplanten Nutzung vereinbar. Hinzu kommt hier auch, dass der gebietsfremde Verkehr aufgrund der Nutzung und der Verkehrssituation auf verträgliches Maß begrenzt werden muss.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Aus topographischen und städtebaulichen Gründen ist eine Anordnung der Stellplätze im nordwestlichen Teil des Grundstücks notwendig.

Die Festsetzung „Private Grünfläche“ resultiert aus den örtlichen Gegebenheiten. Hier sind zu nennen der Fledermausstollen, das Waldbiotop "Felsen beim Städt. Lager NO Heidenheim", Steinschlag von der Felswand und der Waldabstand. Eine Bebauung, auch Nebenanlagen und Parkieranlagen sind in diesem Bereich nicht sinnvoll.

### **1.9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe und Firsthöhe) sind die Vorschriften über den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB und die vorhandene Bebauung angemessen berücksichtigt.

Aufgrund der Topographie und der exponierten Lage ist eine mindestens drei- und maximal fünfgeschossige Bebauung festgesetzt. Die Geschossigkeit folgt dem Geländeverlauf und berücksichtigt die angrenzende Bebauung. Im Vergleich zum Bestand lässt die mehrgeschossige Bebauung eine entsprechende Nachverdichtung zu.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,1 festgesetzt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der gewünschten Nachverdichtung und den städtebaulichen Zielen.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der Treppenträume und der Umfassungswände ganz auf die Ermittlung der Geschossflächen anzurechnen sind.

### **1.9.3 Bauweise**

Für das Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese sieht vor, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen, wobei diese Baukörper alle 26 m durch Rücksprünge von mind. 5 m Tiefe zu gliedern sind. Diese Festsetzungen sind unter ökonomischen und gestalterischen Gesichtspunkten notwendig.

### **1.9.4 Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) / Waldabstand**

Das Baufenster wird so gewählt, dass die Einzelbaukörper entsprechend der Topographie angeordnet werden können und ein entsprechender Abstand zum Waldbiotop "Felsen beim Städt. Lager NO Heidenheim" hat. Trotzdem wird der Waldabstand erheblich unterschritten. An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs beträgt die Unterschreitung ca. 10 m und an der südlichen und der nordöstlichen Grenze ca. 20 m. In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde kam man zu der Übereinstimmung, dass trotz des vorhandenen Bodenschutzwaldes oberhalb der Felswand eine Bebauung von öffentlichem Interesse ist. Die jetzt vorgesehene Bebauung lässt sich aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen nicht mehr verändern. Daher ist es notwendig, Maßnahmen zur Verkehrssicherung durchzuführen, d.h. es muss eine Ausstockung durchgeführt werden, die aber nicht flä-

chenhaft ist. Eine Dauerbestockung ist zwingend notwendig, um Hangrutschungen vorzubeugen. Die Ausstockung muss mit der Stadtförsterei abgestimmt sein. Die Ausstockung muss durch den Eigentümer des Flurstücks 2643 und seine Rechtsnachfolger erfolgen. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zu klären.

### **1.9.5 Maßnahmen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH, Krumbach (Projekt-Nr. 10559 05) vom 03.11.2016 zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen auf schützenswerte Nutzungen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Bebauungsplangebiet ist entsprechend der RLS-90 für die geplanten Gebäude zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass aufgrund der Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. z. T. der Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Gebäudefassaden dimensioniert. Zusätzlich sind dort zur Nachtzeit Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

Durch diese Festsetzungen sind trotz der teilweisen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sichergestellt.

### **1.9.6 Sonstige Festsetzungen**

Es werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen, um Eingriffe in die Bodenfunktionen entgegenzuwirken und um die Aufenthaltsqualität im Geltungsbereich zu fördern. Hierfür wird festgesetzt, dass je 300 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen und 10 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern anzulegen ist.

### **1.10 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO erfolgt nur, soweit sie zur gestalterischen Einfügung der Gebäude in den Bestand notwendig werden. Dies betrifft in erster Linie Aussagen zur Ausführung von Einfriedungen und Stützmauern, zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksteile, über die Zulässigkeit und Anordnung von Außenempfangsanlagen und Werbung.

Einfriedigungen sind auf 1 m Höhe begrenzt, um einer „Schlauchwirkung“ im Straßenraum entgegenzuwirken. Daher wurden auch Festsetzungen zum Neigungsverhältnis von Böschungen und Trockenmauern getroffen.

Für eine gute Aufenthaltsqualität im Geltungsbereich soll die Festsetzung sorgen, dass unbebaute Flächen als Grünflächen zu gestalten sind. Die vorgegebene Artenliste soll den ökologischen Aspekt der Pflanzungen sicherstellen.

Die Einschränkungen für die Antennenanlagen tragen dazu bei, dass die architektonische Gestaltung im Vordergrund bleibt. Dasselbe gilt auch für die Festsetzung zur Werbung. Bei

der Werbung ist die Gefahr gegeben, dass bei der Häufung von Fremdwerbung die Werbung die einzige Dominanz im Straßenraum ist.

### **1.11 Bebauungspläne der Innenentwicklung (§13a BauGB) / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Gegenstand der Planung ist, eine Fläche mit einem abgängigen Gewerbebau einer neuen Nutzung zuzuführen, die auch eine Nachverdichtung beinhaltet.

Die Fläche des Grundstücks beträgt ca. 4.730 m<sup>2</sup>, die Grundfläche bei einer GFZ von 0,5 2.365 m<sup>2</sup>, somit liegt die Grundfläche weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, ab dem eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen mit einer Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Das vorgesehene Studentenwohnheim ist kein UVP – pflichtiges Vorhaben.

Das an den Geltungsbereich angrenzende FFH-Gebiet wird in seinen Erhaltungszielen und Schutzzwecken durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt. Eine Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt.

### **1.12 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung**

Eine Umlegung wird nicht notwendig.

### **1.13 Kosten**

#### **1.13.1 Planungskosten (ohne MwSt.)**

Bebauungsplan	ca. 6.800,00 €
---------------	----------------

#### **1.13.2 Baukosten (mit MwSt.)**

Straßenbau	fallen nicht an
Entwässerung (Kanalerweiterung)	fallen nicht an

#### **1.13.3 Gutachten**

Schallgutachten (Verkehrslärm) (vom Investor übernommen)	2.850,76 €
---	------------

#### **1.13.4 Einnahmen**

Einnahmen entstehen aus Abwasserbeiträgen.

### **1.14 Statistik**

#### **1.14.1 Flächenbilanz**

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 0,47 ha	100 %
MI-Baugebiet	ca. 0,40 ha	85 %
Private Grünfläche	ca. 0,07 ha	15 %

Bernd Lahr  
Heidenheim, 09.01.2017