

Stadt Heidenheim an der Brenz  
Baubereichsplan 06.00

## **Begründung**

vom 07.11.2011/04.02.2012

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

zum

## **Bebauungsplan „Zeppelinstraße“**

in Heidenheim

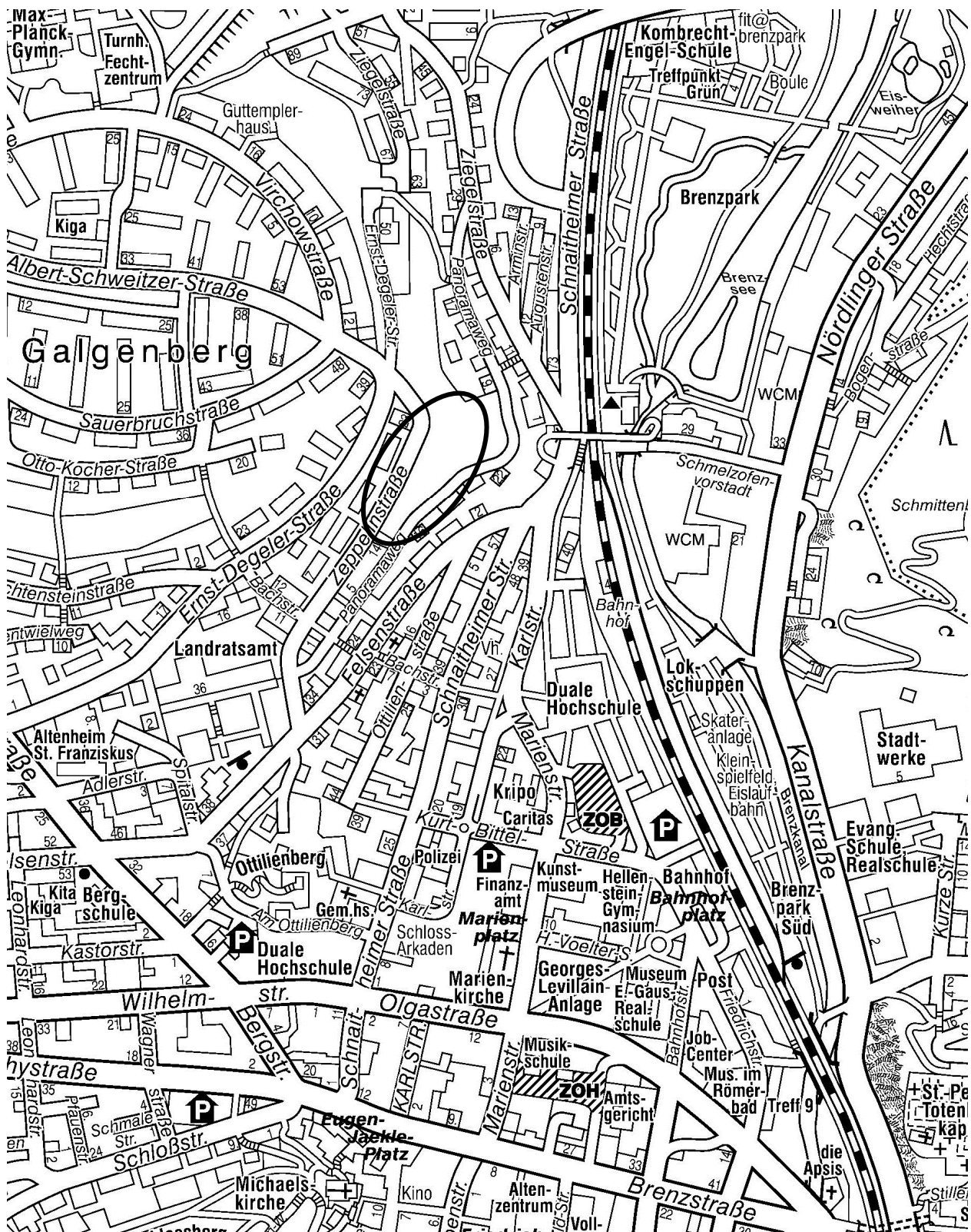


**Stadt Heidenheim**  
Stadtentwicklung,  
Städtebauliche  
Planung und Umwelt

## Inhaltsverzeichnis

<b>Übersichtsplan</b>	Seite 2
<b>1. Begründung</b>	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 Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 5
1.10 Örtliche Bauvorschriften	Seite 6
1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 6
1.12 Sozialplan	Seite 6
1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 6
1.14 Kosten	Seite 6
1.15 Statistik	Seite 7

### Übersichtsplan



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

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

Im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplans 2020 wurde eine mögliche teilweise Bebauung der Grünfläche östlich der Zeppelinstraße geprüft.

Da der Landschaftsplan sowie das Ergebnis einer Prüfung dieser Fläche durch die Untere Natur-schutzbehörde keine unüberbrückbaren Schwierigkeiten bei einer Bebauung mit Einzelhäusern ergeben hat, soll dieser Bereich in den Flächennutzungsplan 2020 aufgenommen werden.

Die geplanten Wohnbauflächen können als städtebaulich verträgliche Innenentwicklung reali-siert werden, daher soll bereits parallel zum Flächennutzungsplan ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben sind, erfolgt die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

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

Das Plangebiet liegt im Norden von Heidenheim oberhalb der Dualen Hochschule auf einer Höhe zwischen ca. 522 und 540 m ü.N.N. Es handelt sich dabei um ein nach Süden und Osten abfal-lendes begrüntes Gelände.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

- teilweise öffentliche Grünfläche (Flurstück 545)
- teilweise die Verkehrsflächen Zeppelinstraße (Flurstück 563)

### **1.3 Heutiger Zustand**

Im Norden und Osten wird das Plangebiet von öffentlichen Grünflächen begrenzt. Im Westen grenzt die Wohnbebauung entlang der Zeppelinstraße an. Das Plangebiet ist eine innerstädtische Grünfläche mit Strauchbesatz und Bäumen. Im Bebauungsplan „Oberer Ottilienberg, Vorderer Galgenberg“ vom 09.09.1930 ist das Plangebiet als Anlage für Erholung festgesetzt. Aufgrund natürlicher Sukzession sind ca. 60 % dieser Fläche nun als Wald anzusehen. Der Rest ist Wiesen-fläche.

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

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim vom 23.03.1994 stellt im Geltungsbereich Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar. Im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim – die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentli-cher Belange sowie der Öffentlichkeit ist abgeschlossen – ist das geplante „Allgemeine Wohnge-biet“ aus dem Bebauungsplanentwurf als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wäre der Bebau-ungsplan aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Planbereich liegt der einfache Bebauungsplan „Oberer Ottilienberg, Vorderer Galgen-berg“ vom 09.09.1930 vor. Im Osten grenzen einfache Bebauungspläne aus den Jahren 1909, 1926 und 1961 an, im Norden ein einfacher Bebauungsplan aus dem Jahr 1909.

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 geplante Wohngebiet ist über die Zeppelinstraße, die Felsenstraße oder die Ernst-Degeler-Straße an das innerstädtische Hauptstraßennetz angebunden.

Für das Plangebiet selbst dient ausschließlich die Zeppelinstraße als Erschließungsstraße.

### **1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze**

Parkierung ist im öffentlichen Straßenraum entlang der Gehwege möglich. Private Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzverordnung auf den Baugrundstücken anzulegen.

### **1.5.3 Fuß- und Radwege**

Gehwege sind beidseitig der Zeppelinstraße vorhanden. Radwege sind aufgrund der Tempo-30-Zone nicht vorgesehen.

### **1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächste Bushaltestelle liegt rund 200 m entfernt, somit ist das Gebiet direkt an den ÖPNV angebunden.

## **1.6 Versorgung**

In der Zeppelinstraße sind Gas-, Wasser- und Stromleitungen für das Plangebiet neu zu verlegen.

## **1.7 Abwasserbeseitigung**

Ein Versickern von Dachflächenwasser ist aufgrund der Topographie nicht möglich. Im Bebauungsplan ist aber festgesetzt, dass befestigte Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind und Flachdächer zu begrünen sind.

Der Kanal in der Zeppelinstraße ist von seiner Dimensionierung her ausreichend für das Planungsgebiet. Er muss aber in Richtung Norden um ca. 60 m verlängert werden. In der weiteren Folge ist der Kanal in der Felsenstraße zum Teil noch aufzudimensionieren, um das Abwasser aufnehmen zu können.

## **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 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Geplant ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Anlagen würden sich in den Charakter des Gebiets mit seiner reinen Wohnnutzung nicht verträglich einfügen und sind unter städtebaulichen Aspekten nicht gewollt.

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

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe) werden die Vorschriften über den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB zugrunde gelegt und an die bestehende Bebauung angepasst. Eine zweigeschossige Bebauung als Obergrenze, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 entspricht den oben genannten Zielen.

Die neuen Häuser werden aufgrund der Lage stadtbildprägend sein. Daher wird die zweigeschossige Bebauung als zwingend festgesetzt, um eine gleichmäßige Höhenabwicklung zu bekommen, die die Hanglage harmonisch abschließt.

Um die zusätzliche Errichtung eines dritten Wohngeschosses im Dachgeschoss zu verhindern, erfolgt eine Begrenzung der Firsthöhe über der festzusetzenden Erdgeschossfußbodenhöhe. Eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, einem Freistellen des Untergeschosses durch Abgrabung und einem Dachgeschoss als vierte Geschossebene würde in der vorhandenen Umgebung störend wirken. Die Pflicht zur Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Wohngeschossen erfolgt unter den vorgenannten Aspekten.

### **1.9.3 Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise und die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern entspricht der umliegenden Bebauung. Der im Süden an das Planungsgebiet anschließende Geschosswohnungsbau ist untypisch für die Bebauung der Zeppelinstraße und kann daher nicht als Maßstab herangezogen werden.

### **1.9.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Für den Baugebietsteil I wird entlang der Zeppelinstraße eine Baulinie festgesetzt. Diese Baulinie soll eine angepasste Gebäudeabwicklung in der Zeppelinstraße und eine dem Grundstück angepasste Bebauung gewährleisten.

### **1.9.5 Sonstige Festsetzungen**

In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche werden im Anschluss an die Verkehrsflächen Garagen grundsätzlich auch ohne die übliche 5 m tiefe Garagenzufahrt zugelassen. Mit dem Abrücken wären talseitig Unterkonstruktionen notwendig, die weder verhältnismäßig noch gestalterisch überzeugend wären. Für den Fall, dass auf die Garagenzufahrt verzichtet wird, muss eine Stellplatzfläche im Anschluss an die Verkehrsfläche errichtet werden, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum durch Kurzzeitparker zu verringern.

Die für eine sinnvolle Bebauung notwendigen Stützmauern sind zu begrünen, sodass sich die Bauvorhaben besser in das Landschaftsbild einfügen. Daher ist ein Pflanzgebot entlang den östlichen Grundstücksgrenzen festgelegt worden.

Nebenanlagen sind im Baugebietsteil I nicht zulässig, da hier die topographischen Gegebenheiten keine sich einfügenden Nebenanlagen möglich machen.

### **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 Dachgestaltung, zur Ausführung von Einfriedigungen, zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksteile und über die Zulässigkeit und Anordnung von Außenempfangsanlage und Nebenanlagen.

Die zulässige Höhe für Stützmauern wird begrenzt; dadurch soll erreicht werden, dass die neuen Bauvorhaben sich besser in das Landschaftsbild des Steilhangs einfügen.

Die Festsetzungen für die Dachgestaltung stehen im Zusammenhang mit der Traufhöhe und der Zweigeschossigkeit (siehe Punkt 1.9.2 Maß der baulichen Nutzung, Absatz 2 und 3). Die daraus resultierende geringe Dachneigung lässt nur bestimmte Dachformen zu und schließt Dachaufbauten aus. Diese würden auch den Vorgaben aus dem Maß der baulichen Nutzung widersprechen (siehe Punkt 1.9.2 Maß der baulichen Nutzung, Absatz 3).

Da eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind Flachdächer zur Regenwasserbewirtschaftung extensiv zu begrünen.

### **1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Waldabstand**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Dieses Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dies ist im § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Zusammenhang mit § 13 Abs. 3 BauGB festgelegt.

Eine Ausgleich ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens für die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets (siehe Punkt 1.3) wird ein forstwirtschaftlicher Ausgleich stattfinden.

Der Waldabstand reduziert sich fast auf null. Im Baugebietsteil I liegt er bei ca. 2,5 m, im Baugebietsteil II bei ca. 4,5 m. Diese Waldabstände sind aber aufgrund der steilen Topographie unproblematisch.

### **1.12 Sozialplan**

Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

### **1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung**

Die zu bebauende Fläche ist Teil eines großen städtischen Flurstücks, so dass eine gesetzliche Baulandumlegung nicht notwendig ist.

## **1.14 Kosten**

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

Bebauungsplan	ca. 4.000 €
Kanalplanung	ca. 3.000 €

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

Kanalbau (ohne Aufdimensionierung des Kanals in der Felsenstraße)	ca. 40.000 €
---	--------------

### **1.14.4 Einnahmen**

Erschließungsbeiträge fallen durch die geplanten Erschließungsmaßnahmen nicht an. Abwasserbeiträge werden entsprechend der Abwasserbeitragssatzung erhoben. Im Übrigen entstehen der Stadt Heidenheim Einnahmen durch den Verkauf der Grundstücke.

## **1.15 Statistik**

### **1.15.1 Flächenbilanz**

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 0,31 ha	100 %
WA-Flächen	ca. 0,19 ha	61 %
Verkehrsflächen (Straße, Gehweg)	ca. 0,09 ha	29 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,03 ha	10 %

Martin Seemann

Heidenheim, den 07.11.2011/04.02.2012