

**Stadt Heidenheim an der Brenz
Ortsteil Mergelstetten
Baubereichsplan 11.00**

Begründung

Stand: 02.04.2008

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

zum

**Bebauungsplan
„Sonnenrainweg / Am Hardt“
(zwischen Erzknappenweg und Weg 1839)**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)



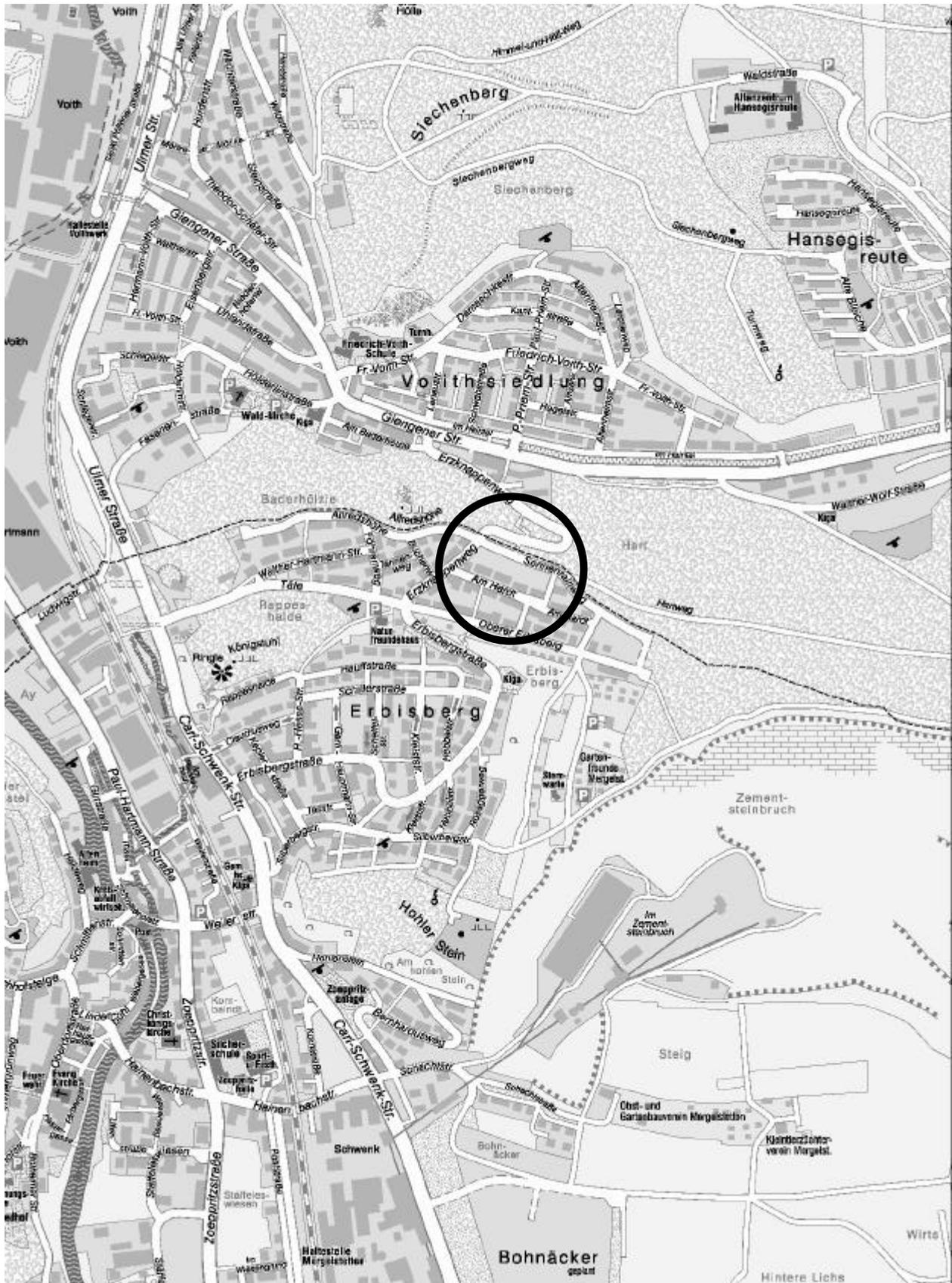
Stadt Heidenheim

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 3
1.4 Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 4
1.5 Erschließung	
1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr	Seite 4
1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze	Seite 4
1.5.3 Fuß- und Radwege	Seite 5
1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 5
1.6 Versorgung	Seite 5
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 5
1.8 Müllentsorgung	Seite 6
1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 6
1.10 Örtliche Bauvorschriften	Seite 7
1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 7
1.12 Sozialplan	Seite 7
1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 8
1.14 Kosten	
1.14.1 Planungskosten	Seite 8
1.14.2 Baukosten	Seite 8
1.15 Flächenbilanz	Seite 8
2. Umweltbericht	Seite 8

Übersichtsplan M 1:10.000



Begründung (§ 2a Satz 2, Nr. 1 BauGB)

1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Für den oben genannten Bereich zwischen Sonnenrainweg, Erzknappenweg, Am Hardt und dem Weg 1839 liegt nur ein einfacher Bebauungsplan aus dem Jahr 1952 vor, der nur schmale Bauflächen ausweist. Die alten Geschosswohngebäude auf den Grundstücken 1840 und 1840/3 am Sonnenrainweg wurden von der Heidenheimer Wohnungsgesellschaft GmbH vor Jahren abgetragen. Gespräche zwischen dem Eigentümer und der Stadtverwaltung wurden geführt, um zu klären, wie eine Neubebauung aussehen könnte und ob eine Baugenehmigung ohne Bebauungsplanaufstellung möglich wäre. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB wäre denkbar, wenn eine mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt abgestimmte Bebauung gewährleistet ist.

In der nahen Vergangenheit wurde bekannt, dass die Heidenheimer Wohnungsgesellschaft GmbH Bauplätze abschnittsweise veräußern möchte. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Quartier zwischen Sonnenrainweg und Am Hardt und eine Planungssicherheit auch für die unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer erscheint so nicht mehr gewährleistet.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich wird erforderlich.

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

1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Mergelstetten oberhalb des von Osten nach Westen verlaufenden Haintals. Es handelt sich um eine leicht nach Norden abfallende Fläche mit einer Geländehöhe zwischen 523 m und 531 m ü. N.N.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch den Erzknappenweg im Westen, den Sonnenrainweg im Norden, den Weg 1839 im Osten und die Straße Am Hardt im Süden.

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

Baugrundstücke:

1836, 1837, 1837/1 – 1837/8, 1838/1, 1838/2, 1839/1, 1839/2, 1840, 1840/2, 1840/3

Verkehrsflächen:

1838 (Am Hardt), 1839 (Verbindungsweg), 1840/1 (Sonnenrainweg)

1.3 Heutiger Zustand

Das Wohngebiet auf dem Erbisberg ist in den 50er Jahren entstanden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren überwiegend zweigeschossige Wohnblocks in einfacher Bauweise und Ausstattung als Mietwohnungsbau entstanden. Die zwei Gebäude an der Straße Am Hardt wurden im Jahr 2000 abgetragen und anschließend durch vier Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise ersetzt. Die drei Wohngebäude am Sonnenrainweg wurden Jahre später abgetragen; die Fläche ist bis heute unbebaut. Die Umgebung ist mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern locker bebaut. Der nördlich des Sonnenrainwegs vorhandene bewaldete Hang des Haintals grenzt das Wohngebiet nach Norden zur stark befahrenen Giengener Straße (L 1083) ab.

1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nur ein einfacher Baulinienplan aus dem Jahr 1952 vor, der auch für den südlich angrenzenden Bereich Gültigkeit hat. Ein qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahr 1966 liegt für den Bereich östlich der Straße Am Hardt vor, der die Flächen als reines Wohngebiet ausweist.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim vom 23.03.1994 stellt die Flächen im Planbereich wie auch den gesamten umliegenden Siedlungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der obere Hangbereich nördlich des Sonnenrainwegs ist als Waldfläche dargestellt.

Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der 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

Die äußere Erschließung des Wohngebietes auf dem Erbisberg erfolgt über den Erzknappenweg nach Norden zur Giengener Straße (L 1083) und nach Westen über die Erbisbergstraße bzw. die Straße Täle zur Carl-Schwenk-Straße (B 19). Das Plangebiet, das unmittelbar an den Erzknappenweg angrenzt, ist somit an Mergelstetten wie auch an Heidenheim gut angebunden. Die innere Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über den Sonnenrainweg und die Straße Am Hardt. Der Sonnenrainweg mit einem an der Südseite angelegten Gehweg und einer Fahrbahnbreite von ca. 5,5 m reicht für die Erschließung der Bauflächen im Plangebiet wie auch für die Erschließung des weiter östlich liegenden Wohngebietes aus. Ein Teil der Fahrbahn des Sonnenrainwegs wurde 2006 im Zuge einer Kanalsanierung erneuert. Da auch der Kanal im westlichen Teil des Sonnenrainwegs noch saniert werden muss, wird die anschließende Sanierung auch dieses Straßenabschnittes sowie die Herstellung des Gehwegs auf die gesamte Länge erforderlich.

Die Straße Am Hardt mit unterschiedlicher Gesamtbreite zwischen 5,5 m und ca. 7,0 m und einer platzartigen Aufweitung am östlichen Gebietsrand wie auch der befahrbare Verbindungsweg zum Sonnenrainweg sind ohne Gehweg hergestellt und ebenfalls in keinem guten Zustand. Da ein Gehweg wegen der überwiegend geringen Breite nicht möglich ist, wird bei einer Straßenerneuerung der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich notwendig. Der Bebauungsplan setzt dies daher so fest.

Die vor Jahren neu erstellten Doppelhäuser Am Hardt 3 – 17 sind verkehrlich über eine private 3,65 m breite Zufahrt vom Erzknappenweg erschlossen. Diese Zufahrt wird im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche dargestellt, um diese planungsrechtlich zu sichern.

1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Die Herstellung öffentlicher Parkplätze wird in dem wenig belasteten Gebiet nicht zwingend erforderlich. Die mögliche Anlegung von Längsparkbuchten an der Nordseite des Sonnenrainwegs scheidet wegen forstrechtlicher Belange. Im Zuge eines späteren Ausbaus der Straße Am Hardt ist die Ausweisung von Parkplätzen im verkehrsberuhigten Bereich zu prüfen.

1.5.3 Fuß- und Radwege

Ein separat geführter Treppenweg verbindet den Sonnenrainweg mit der Giengener Straße. Im Übrigen können Fußgänger auf Gehwegen entlang des Sonnenrainwegs und des Erzknappenwegs die Bushaltestellen im Umfeld und alle anderen Ziele im Stadtgebiet sicher erreichen.

Radwege sind nicht vorhanden und auch nicht geplant.

1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch mehrere Buslinien mit Haltestellen in ca. 200 m bis 500 m Entfernung ist das Wohngebiet durch den öffentlichen Personennahverkehr gut versorgt.

1.6 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist vorhanden und wird den künftigen Anforderungen gerecht.

Im Zuge der einzelnen Neubauvorhaben müssen die Hausanschlussleitungen auf Antrag des jeweiligen Bauherrn noch verlegt werden.

1.7 Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Heidenheim enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im Mischsystem ist gewährleistet.

Der Abwasserkanal im Sonnenrainweg wurde 2006 von Osten her etwa bis zur Mitte des Flurstücks 1840 saniert (siehe auch Ziffer 1.5.1). Hausanschlussleitungen wurden dabei nicht vorverlegt. Da es im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich ist, Grundstücksgrenzen festzusetzen, können die Abwasseranschlüsse wie auch die Versorgungsleitungen erst nach einer Grundstücksteilung und entsprechend den einzelnen Anforderungen (Einzel-, Doppelhaus, Hausgruppe) hergestellt werden. Dies gilt auch für den noch zu sanierenden Straßenkanal bis zum Erzknappenweg.

Der im Flurstück 1840/2 verlaufende städtische Abwasserkanal muss erhalten und dauerhaft zur Kanalinstandhaltung durch die Stadt zugänglich bleiben. Dieser Kanal ist ebenfalls sanierungsbedürftig und sollte möglichst noch vor Abschluss der Bauvorhaben und Anlegung der privaten Außenanlagen durch den Geschäftsbereich Entwässerung erneuert werden.

Nach § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes (WG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut werden, durch Versickerung oder Einleitung in oberirdische Gewässer beseitigt werden. Um dieser Forderung gerecht zu werden, wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB diese gesetzliche Vorschrift nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass Oberflächenwasser von Pkw-Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen durch entsprechende Materialwahl der Beläge oder durch geeignete bauliche Ausführung auf dem Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen ist. Versickerungsflächen können auf der nicht überbaubaren ebenen Grundstücksfläche entlang des Sonnenrainweges gut angelegt werden.

1.8 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen auf den bestehenden Straßen wie bisher abgewickelt werden. Neu zu erschließende Bauflächen und neue Verkehrsflächen sind nicht geplant.

1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Ausweisung des Gebietes erfolgt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans und der tatsächlichen Situation vor Ort als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Eine städtebauliche Notwendigkeit, einzelne allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuschränken, liegt nicht vor. Lediglich die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden generell ausgeschlossen, da diese mit dem fast reinen Wohngebietscharakter nicht verträglich wären.

Das im bisherigen Bebauungsplan als Wegfläche ausgewiesene Grundstück 1840/2 war bisher als Weg nicht ausgebaut und wird mit der neuen Planung auch nicht mehr erforderlich. Im westlichen Bereich wurde dieser Weg teilweise an die Eigentümergemeinschaft der Gebäude Am Hardt 3 – 17 schon verkauft. Die restliche Wegfläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen und soll den nördlich angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden. Zur Sicherung des darin verlaufenden öffentlichen Abwasserkanals (siehe Ziffer 1.7) wird die Festsetzung eines 5 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Stadt notwendig. Nutzungsbeschränkungen für Nebenanlagen und Bepflanzungen in diesem Bereich werden erforderlich.

Das zulässige Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und einer Gebäudehöhe von maximal zwei Vollgeschossen ($Z = II$) als Obergrenze orientiert sich an der umgebenden städtebaulichen Situation, lässt aber im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine gewisse Verdichtung gegenüber der bisherigen Situation zu. Die Gebäude können in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser an der Straße Am Hardt und als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen am Sonnenrainweg erstellt werden. Durch die Begrenzung der First- und Traufhöhen wird erreicht, dass bei einem möglichen Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden keine allzu großen Höhenunterschiede das Straßenbild stören.

Aufgrund des nördlich des Sonnenrainwegs angrenzenden Stadtwaldes wurde zur Vermeidung von Schäden durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste vom staatlichen Forstamt ein reduzierter Waldabstand von 15 m gefordert. Die nördliche Baugrenze berücksichtigt diese Forderung.

Die Stellung der Gebäude passt sich an die Gebäudeteilung im Quartier östlich des Erzknappenswegs an. Dabei sind die Gebäude regelmäßig weitgehend parallel zu den von Osten nach Westen verlaufenden Straßen angeordnet. Im Falle der Bebauung am Sonnenrainweg wird dies streng eingehalten, um die städtebauliche Struktur in diesem Bereich sicher zu stellen.

Die Bebauung und Versiegelung der nicht überbaubaren Fläche entlang des Sonnenrainwegs wird begrenzt, um neben den notwendigen Garagenzufahrten, Stellplätzen und Hauszugängen begrünte Flächen - unter anderem auch für Versickerungsanlagen, die nach § 45b Abs. 3 WG hergestellt werden sollen - zu ermöglichen.

Pflanzgebote für Einzelbäume und Strauchpflanzungen tragen dazu bei, eine landschaftsgerechte Einbindung in die angrenzende bewaldete Landschaft sicher zu stellen.

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, der Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen und der Einfriedigungen sowie zur Veränderung der Geländehöhen.

Aus städtebaulicher Sicht sollen sich die Gebäude in Größe und Form (Dachgestaltung) möglichst an die mit Satteldächern geprägte Umgebung anpassen. Daher werden Gebäude mit geneigten Dächern mit einer heute üblichen Dachneigung zwischen 30° und 38° vorgeschrieben. Um aber auch moderneren Bauformen wie Gebäuden mit Pult- oder Zeltdächern, die geringere Dachneigungen aufweisen, gerecht zu werden, ist bei zweigeschossigen Gebäuden die Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung zulässig. So wurden vor wenigen Jahren die Gebäude Am Hardt 3 – 17 mit Pultdächern errichtet. Um den teilweisen Flachdachcharakter von nur einseitig geneigten Pultdächern zu verhindern, dürfen Pultdachgebäude nur mit gegeneinander geneigten Dachflächen errichtet werden.

Wert gelegt wird auch auf die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen im Anschluss an die Verkehrsflächen. Geländeauffüllungen oder -abgrabungen im Anschluss an den Sonnenrainweg werden nur bis auf das Niveau der Untergeschossfußbodenhöhe und im Anschluss an die Straße Am Hardt bis auf die Ergeschossfußbodenhöhe zugelassen. Stützmauern zur Abfangung von möglichen Geländeauffüllungen oder -abgrabungen, insbesondere an den Grundstücksgrenzen werden ausgeschlossen, um einen geländenahen Übergang zu gewährleisten. In die so sichergestellten ebenen Freiflächen können Versickerungsanlagen, die nach § 45b Abs. 3 WG hergestellt werden sollen, gut integriert werden.

Bei der Herstellung von befestigten Freiflächen wie Stellplätze, Zufahrten und Zugänge ist darauf zu achten, dass diese Anlagen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, um die Grundwasserneubildung zu verbessern und die Belastung des Abwasserkanals zu verringern. Diese Maßnahmen sind ohne Mehraufwand problemlos zu erbringen.

Die Verlegung von Freileitungen wird aus städtebaulichen wie landschaftsgestalterischen Gründen nicht zugelassen. Die ausschließlich wirtschaftlichen Interessen der Versorgungsträger müssen im Interesse des Landschaftsbildes zurückgestellt werden.

Unter diesen gestalterischen Aspekten werden auch Festsetzungen zur Anordnung und Ausführung von Außenantennen getroffen.

1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt Baurecht aufgrund des einfachen Bebauungsplans aus dem Jahr 1952 und gemäß § 34 BauGB vor. Mit dem Bebauungsplan wird kein erweitertes Baurecht geschaffen. Vielmehr wird durch den Bezug zur Baunutzungsverordnung der zulässige Versiegelungsgrad (§ 19 BauNVO) verbindlich begrenzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB sind mit der Bebauungsplanaufstellung nicht verbunden, Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

1.12 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Von den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur ca. 3 % (Weg 1840/2) in städtischem Besitz.

1.14 Kosten

1.14.1 Planungskosten

Bebauungsplan ca. 6.200 €

1.14.2 Baukosten

Die Kosten für die notwendigen Kanalsanierungen (im Flurstück 1840/2 und im Sonnenrainweg) sowie die Kosten für die noch anstehende Straßensanierung (Sonnenrainweg) liegen bei ca. 175.000 €. Hierbei handelt es sich nicht um Kosten, die durch die Bebauungsplanaufstellung bedingt sind.

1.15 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 1,27 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,93 ha	73,2 %
Verkehrsflächen	ca. 0,34 ha	26,8 %

2. Umweltbericht

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 2a BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen.

Der Bebauungsplan „Sonnenrainweg / Am Hardt“ (zwischen Erzknappenweg und Weg 1839) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauNVO im beschleunigten Verfahren erstellt. Dabei gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.