

Stadt Heidenheim an der Brenz
Baubereichsplan 01.00

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Karlstraße / Heinrich-Voelter-Straße“

(zwischen Kurt-Bittel-Straße, Marienstraße, Olgastraße und Schnaitheimer Straße)



Stadt Heidenheim

Stadtentwicklung, Städtebauliche
Planung und Umwelt

Heidenheim, den 30.10.2002

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
5.1 Verkehrliche Erschließung	Seite 5
5.2 Ruhender Verkehr	Seite 5
5.3 Fußgängerverkehr	Seite 6
5.4 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 6
6. Versorgung	Seite 6
7. Entsorgung	Seite 6
7.1 Abwasser	Seite 6
7.2 Müllentsorgung	Seite 6
8. Planerische Gestaltung	Seite 6
9. Umweltbericht	Seite 7
10. Immissionsschutz	Seite 7
11. Sozialplan	Seite 8
12. Eigentumsverhältnisse	Seite 8
13. Planverwirklichung	Seite 8
14. Flächen	Seite 8
15. Kosten	Seite 8

Übersichtsplan M. 1:10.000

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Seit mehreren Jahren bemüht sich die Stadt Heidenheim, die Fläche zwischen Karlstraße, Kurt-Bittel-Straße, Marienstraße und Heinrich-Voelter-Straße - das sogenannte Bittel'sche Grundstück- einer Bebauung zuzuführen. Vorrangiges Ziel ist hierbei die Etablierung einer Nutzung am nördlichen Ende der Fußgängerzone, die Magnetqualität hat und damit einen Beitrag zur Belebung der Karlstraße leistet. Die von der Bebauung des Bittel'schen Grundstücks erwarteten Effekte sollen der Stärkung der Innenstadt dienen und haben daher einen hohen stadtentwicklungspolitischen Stellenwert.

Alle Interessenten, mit denen die Stadt in den letzten Jahren Verhandlungen geführt hat, hatten die Absicht, ein Einkaufszentrum zu errichten, teilweise nur auf dem Bittel'schen Grundstück selbst, teilweise unter Einbeziehung der Privatgrundstücke auf der Ostseite der Karlstraße bis zur Olgastraße. Aus verschiedenen Gründen war keiner der Verhandlungen Erfolg beschieden.

Ende 2000 wurde das Kaufhaus Rupprecht an der Karlstraße geschlossen. Die Firma Immobilien Treuhand GmbH & Co KG Düsseldorf (ITG) hat das Kaufhaus erworben und plant die Errichtung eines Einkaufszentrums auf den städtischen Grundstücken zwischen Kurt-Bittel-Straße, Marienstraße, Heinrich-Voelter-Straße und Karlstraße in Verbindung mit dem Kaufhaus-Grundstück und dem Grundstück des Finanzamtes. Teilflächen der Karlstraße und der Heinrich-Voelter-Straße sowie des Grundstücks der Landespolizei sind von der geplanten Bebauung ebenfalls betroffen.

Um ein solches Einkaufszentrum mit seinen verkehrlichen und stadtgestalterischen Auswirkungen und seinen planungsrechtlichen Anforderungen verwirklichen zu können, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Stadtzentrum von Heidenheim zwischen Kurt-Bittel-Straße, Marienstraße, Olgastraße und Schnaitheimer Straße. Es handelt sich hierbei um eine im Brenztal liegende ebene innerstädtische Fläche mit einer Geländehöhe von ca. 491 m üNN.

Folgende Grundstücke sind betroffen:

Öffentliche Verkehrsflächen: 323/1, 323/2, 344, 345, 351, 353, 359/1, 359/2. Private Grundstücke: 343, 343/4 - 343/9, 344/1, 345/1 - 345/4, 346, 346/2, 346/3, 346/6 - 346/10, 348/1.

3. Heutiger Zustand

Der Bereich des Bebauungsplanes ist durch kerngebietsspezifische Nutzungen geprägt. Im südlichen Teil sind in verdichteter Bauweise, meist ohne seitlichen Gebäudeabstand, überwiegend Einzelhandelsbetriebe, aber auch Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen angesiedelt. Das ehemalige Kaufhaus, welches seit Ende 2000 geschlossen ist, und die östlich befindliche Marienkirche prägen dieses Stadtquartier mit ihren Baukörpern. Entlang der Schnaitheimer Straße sind in offener Bauweise das Finanzamt, das Staatliche Vermessungsamt und die Landespolizei untergebracht. Die verbleibende Fläche östlich der Karlstraße und nördlich der Heinrich-Voelter-Straße ist mit Ausnahme des Jugendhauses unbebaut und weist teilweise einen intensiven Bewuchs auf.

Verkehrlich ist das Plangebiet in erster Linie durch die umgrenzenden Straßen stark belastet, während die Verkehrsflächen im Gebiet teilweise ausschließlich dem Fußgänger vorbehalten oder durch Fahrverkehr nur gering belastet sind.

Mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche (Georges-Levillain-Anlage) im Osten ist das angrenzende Stadtgebiet ähnlich strukturiert.

4. Geltendes Recht, andere Planungen

Im Flächennutzungsplan ist das Quartier als Kerngebiet (MK) gemäß § 1 (2) 7 BauNVO dargestellt. Ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB existiert nicht, lediglich ein Baulinienplan aus dem Jahr 1881 liegt vor. Dies gilt auch weitgehend für die Umgebung. Ausnahmen hiervon sind die Bebauungspläne "Neue Straßenverbindung Marienstraße - Karlstraße" mit der Gebietsausweisung als Mischgebiet (MI) und "Bezirksbusbahnhof" nördlich der Kurt-Bittel-Straße sowie der Bebauungsplan "Zentrale Omnibushaltestelle Marienstraße" südöstlich des Geltungsbereiches.

Der Planbereich befindet sich wie das gesamte Stadtgebiet in der Zone III des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 ist zu beachten.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des römischen Kastells sowie einer frühalemannischen Siedlung. Diese archäologischen Kulturdenkmale fallen unter § 2 DSchG. Erforderliche Grabungen durch das Landesdenkmalamt werden bereits durchgeführt.

Ebenso befinden sich im Planbereich drei Baudenkmale. Die Pfarrkirche St. Maria, Marienstraße 11, das Wohnhaus Heinrich Voelter, Heinrich-Voelter-Straße 14, und das Eingangstor zum Finanzamt, Schnaitheimer Straße 12, werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich gekennzeichnet.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Eine Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass die verkehrliche Erschließung des Gebiets über die umgebenden Straßen auch für die künftige Nutzung gesichert ist.

Die Zu- und Abfahrt der geplanten zwei Parkgeschosse sowie die Abwicklung des Zulieferverkehrs ist überwiegend über die Kurt-Bittel-Straße vorgesehen. Ein verbleibender Straßenteil der Heinrich-Voelter-Straße im Anschluss an die Marienstraße wird vorrangig als platzartiger Eingangsbereich für Fußgänger zum Einkaufszentrum ausgebaut, muss aber auch für Zulieferverkehr zum Einkaufszentrum und zur verkehrlichen Erschließung der Kirche bereitgestellt werden.

Die Planung sieht eine Überbauung der Karlstraße südlich der Heinrich-Voelter-Straße vor. Über die Heinrich-Voelter-Straße und über die Kurt-Bittel-Straße ist der nördliche Teil der Karlstraße auch weiterhin an das Straßennetz angebunden. Die Breite dieser Verkehrsfläche wird auf 6,0 m reduziert. Der rechtliche Charakter der Verkehrsfläche wird durch die Straßenverkehrsbehörde zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Die Auswirkungen, die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen entstehen, können über das umgebende Straßennetz (Marienstraße, Schnaitheimer Straße) durch verkehrlenkende bzw. kapazitätserhöhende Maßnahmen bewältigt werden.

5.2 Ruhender Verkehr

Bisher waren im Gebiet ca. 100 ebenerdige Stellplätze vorhanden. Wegen der archäologischen Grabungen, die im Hinblick auf eine künftige Bebauung zur Zeit durchgeführt werden, sind diese entfallen, werden aber nach derzeitigem Planungsstand durch ca. 580 Stellplätze, die im Untergeschoss und im 2. Obergeschoss des geplanten Einkaufszentrums vorgesehen sind, kompensiert.

Öffentliche Parkplätze im Anschluss an die Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur noch an der Kurt-Bittel-Straße westlich der Karlstraße vorhanden.

5.3 Fußgängerverkehr

Die geplante Bebauung hat Auswirkungen auf die Fußwegebeziehung in der Heinrich-Voelter-Straße und Karlstraße. Die direkten Fußwegverbindungen über die Heinrich-Voelter-Straße zwischen Bahnhof und Schnaitheimer Straße und über die Karlstraße zwischen Olgastraße und Kurt-Bittel-Straße werden durch die Bebauung voraussichtlich nur noch während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums möglich sein. Zur Aufrechterhaltung der Fußwegverbindung zwischen der Marienkirche und der Karlstraße im Zuge der Heinrich-Voelter-Straße bei kirchlichen Veranstaltungen werden über eine Dienstbarkeit vertragliche Regelungen getroffen.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das geplante Einkaufszentrum wie der gesamte Planbereich sind an das Netz der öffentlichen Buslinien bestens angebunden. Da sämtliche Regionalbuslinien ihr Endziel am Busbahnhof haben und alle städtischen Linien über die im Bau befindliche Zentrale Omnibushaltestelle Marienstraße führen, kann erreicht werden, dass insbesondere durch die Einführung des neuen Stadtbuskonzeptes im Jahr 2003 und die damit verbundene Fertigstellung der Zentralen Omnibushaltestelle Marienstraße die Innenstadt vom Individualverkehr entlastet wird.

6. Versorgung

Die Versorgung des geplanten Einkaufszentrums mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist grundsätzlich möglich. Notwendige bauliche Änderungen (z. B. Verlegung einer Gasdruckreglerstation, Entfernen von Leitungen aus den Verkehrsflächen, die künftig bebaut werden, usw.) müssen im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführt werden.

7. Entsorgung

7.1 Abwasser

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Heidenheim enthalten und kann über das bestehende Kanalnetz im Mischsystem ordnungsgemäß entwässert werden.

7.2 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Die öffentlichen Verkehrsflächen lassen das Befahren auch durch Müllfahrzeuge uneingeschränkt zu.

8. Planerische Gestaltung

Die Ausweisung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO. Die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 als allgemein zulässige Nutzung aufgeführten Vergnügungsstätten werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele, die Attraktivität der Kernstadt für den Einzelhandel zu stärken, von der Zulässigkeit ausgenommen. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen im Sinne von Abs. 2 Nr. 7 werden Maßgaben aus Lärmschutzgründen erforderlich. Danach werden Wohnungen erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig sein. Zusätzlich werden passive Schallschutzmaßnahmen für Schlaf- und sonstige Aufenthaltsräume vorgeschrieben, die geeignet sind, gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Die kerngebietspezifische geschlossene Bauweise, die im Planbereich auch teilweise vorhanden ist, wird festgesetzt, um der städtebaulichen Zielsetzung gerecht werden zu können.

Die Festsetzung von Baulinien an der Olgastraße und der Schnaitheimer Straße südlich der Einmündung Heinrich-Voelter-Straße wird erforderlich, um die hier typische Block-Randbebauung sicherzustellen. Ein Zurückspringen von Gebäuden und Gebäudeteilen wäre dem Straßenbild nicht zuträglich.

Das zulässige Maß der Nutzung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO, wobei die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) die jeweils zulässigen Obergrenzen von GRZ 1,0 und GFZ 3,0 in Anspruch nehmen werden, damit die geplante Bebauung unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange verwirklicht werden kann. Um eine weitergehende, städtebaulich vertretbare Verdichtung ermöglichen zu können, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen nach § 21 a BauNVO. So bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse und Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. Zusätzlich kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

Der künftige Baukörper des geplanten Einkaufszentrums soll sich in seiner Höhenentwicklung zwar an den umliegenden öffentlichen Gebäuden (Kirche, Stadtgalerie, Landespolizei) orientieren, dennoch sind in Teilbereichen größerer Gebäudehöhen gewünscht, um am nördlichen Rand des Kerngebietes und der Einkaufsachse Hauptstraße/Karlstraße einen städtebaulichen Schwerpunkt zu bewirken. So werden die den Straßenraum begrenzenden Gebäudehöhen entsprechend der umgebenden Bebauung auf 12,0 m begrenzt, während zurückliegende Gebäudeteile teilweise auch bis zu einer Höhe von 22,0 m zulässig sind. Durch notwendige Treppenhäuser, Aufzugsschächte und sonstige gestalterische Elemente können diese Obergrenzen vereinzelt überschritten werden.

Für die bestehende Bebauung an der Schnaitheimer Straße und Olgastraße wird der Bebauungsplan keine Einschränkungen mit sich bringen. Vielmehr wird für verschiedene Grundstücke durch den Bebauungsplan eine Weiterentwicklung und Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert.

In den örtlichen Bauvorschriften werden Aussagen über die Dachform nicht getroffen. Somit sind sowohl Flachdächer wie auch geneigte Dächer, wie diese an der Olgastraße und Schnaitheimer Straße heute vorhanden sind, zulässig. Aus stadtgestalterischen Gründen können entlang den öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nur traufständige Gebäude errichtet werden. Die Höhenentwicklung der geneigten Dächer wird durch Angabe einer zulässigen Firsthöhe begrenzt.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Dies zum einen zur Verbesserung des Kleinklimas und andererseits zur Verbesserung der Dachlandschaft, die insbesondere vom Schloss Hellenstein gut einsehbar ist. Eine graue Dachfläche in der hier möglichen Ausdehnung würde die eher kleinteiligen Gebäude- und Dachstrukturen stören.

9. Umweltbericht

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG liegt nicht vor, da ein einfacher Bebauungsplan alle durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen umschlossenen Quartiere als überbaubare Flächen ausweist, die nach Flächennutzungsplan und § 34 BauGB als Kerngebietsflächen zu sehen sind.

10. Immissionsschutz

Bei dem im Planbereich befindlichen Stadtquartier handelt es sich um ein Kerngebiet, das durch seine gebietsspezifische Nutzungsart erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt ist. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die Beurteilung des Lärmschutzes in der städtebaulichen Planung beziehen sich in erster Linie auf die Wohnbebauung. Da die allgemeine Wohnnutzung nach § 7 nur bedingt zulässig ist und auf Grund der heute schon vorhandenen Immissionen, vor-

rangig hervorgerufen durch Verkehrslärm, eine Vorbelastung vorliegt, sind Probleme durch den Bebauungsplan für die Umgebung nicht zu erwarten.

Dennoch sind bei der Planung Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind, werden geeignete passive Schutzmaßnahmen für den Fall, dass Wohnnutzungen oder andere schützenswerte Nutzungen vorgesehen sind, im Bebauungsplan festgesetzt.

11. Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

12. Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Grundstücke zwischen Marienstraße, Heinrich-Voelter-Straße, Karlstraße und Kurt-Bittel-Straße (Flurstücke 345/1, 345/2, 345/3) befinden sich die Bauflächen in private Hand oder sind im Besitz des Landes .

13. Planverwirklichung

Vorrangiges Ziel ist die Errichtung eines Einkaufszentrums.

Bedingungen für die Umsetzung dieser Planungsabsicht sind das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes und die Verfügbarkeit aller notwendigen Grundflächen. Die privaten Grundstücke wurden teilweise schon erworben und für die städtischen Flächen liegt eine Grundstückszusage vor.

Vor Baubeginn müssen noch Grabungen durch das Landesdenkmalamt durchgeführt werden, um die vorhandenen Bodendenkmale zu erkunden und zu sichern. Soweit die Grundstücke zugänglich sind, sind die Grabungen im Gange und werden rechtzeitig abgeschlossen sein, um den geplanten Baubeginn des ersten Bauabschnittes auf dem Bittel'schen Grundstück im Frühjahr 2003 zu ermöglichen.

14. Flächen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 2,50 ha
MK-Flächen	ca. 1,96 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,54 ha

15. Kosten

Kosten für notwendige Kanal- und Straßenbaumaßnahmen, die im Zusammenhang mit der vorgesehenen Baumaßnahme entstehen, trägt nach dem Verursacherprinzip der Bauherr.

Den Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes (ca. 11.000.- €) stehen Einnahmen aus dem Verkauf der städtischen Grundstücke gegenüber.

Andrea Nußbaum