

Stadt Heidenheim an der Brenz

Baubereichsplan 15.00

Begründung

vom 15.10.2014

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

zum

Bebauungsplan "Iglauer Straße (beim Johannesgemeindehaus)"

in Heidenheim



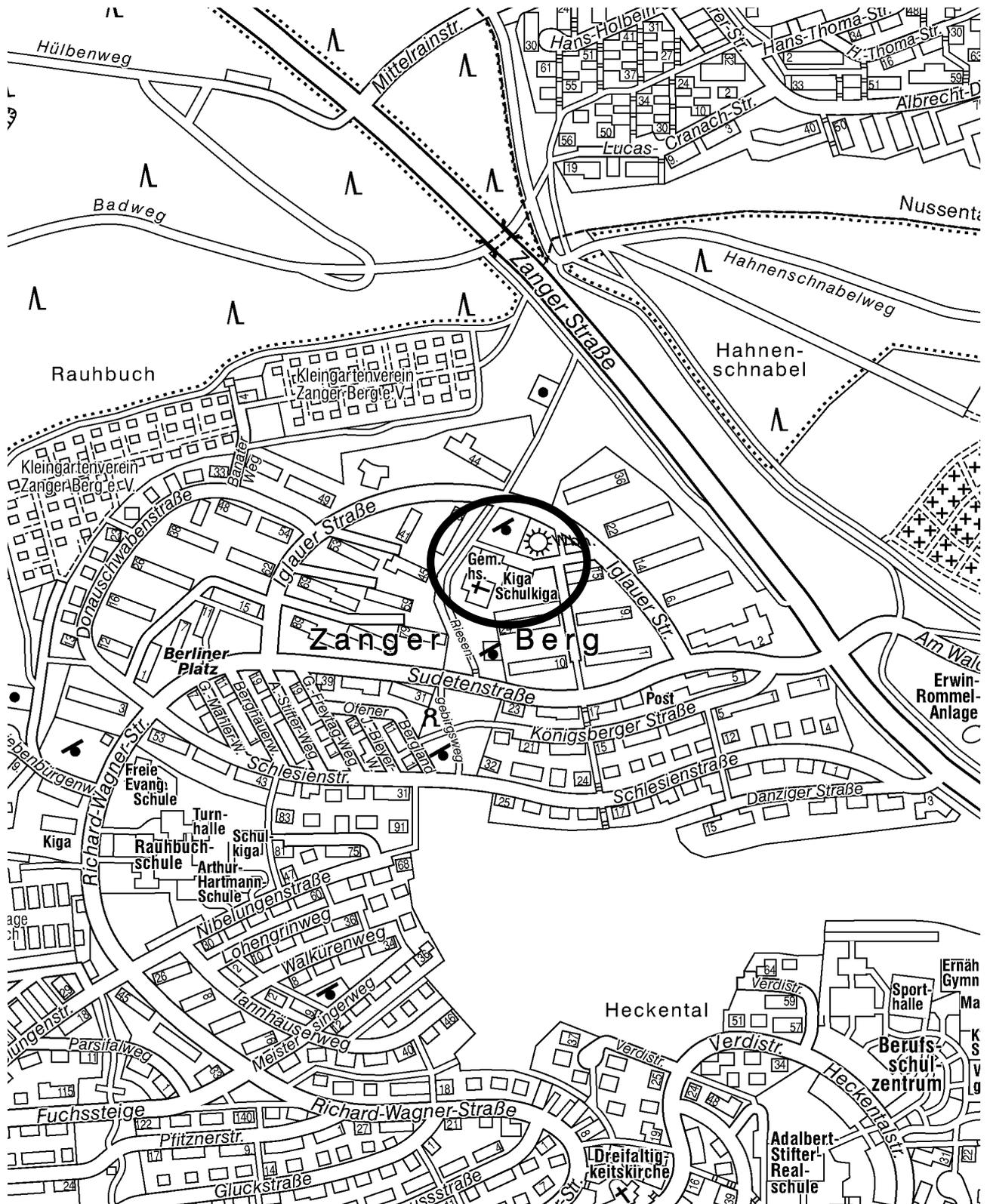
Stadt Heidenheim

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 Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 4
1.10 Örtliche Bauvorschriften	Seite 5
1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	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

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Gebäude der Johanneskirchengemeinde. Aufgrund von Umstrukturierungen und Umbauten wird das Gebäude des Kindergartens nicht mehr benötigt. Daher kann dieser Bereich des Grundstücks einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der für den Geltungsbereich gültige Bebauungsplan „Bebauungsplanänderung Iglauer Straße, Königsberger Straße, Sudetenstraße“ setzt für das Kirchengrundstück Fläche für öffentliche Zwecke nach § 8c des württembergischen Aufbaugesetzes fest. Es ist deshalb notwendig, den Bebauungsplan zu ändern. Im Flächennutzungsplan ist das Kirchengrundstück als Wohnbaufläche dargestellt, somit wird der erforderliche Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan angepasst. Die direkte Umgebung der Bebauung ist auch Bestandteil des Geltungsbereichs, um diese den jetzigen Gegebenheiten anzupassen.

1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen von Heidenheim in dem Baugebiet Reute-Galgenberg (Zanger Berg) aus dem Jahr 1958 auf einer Höhe von ca. 505 m ü.N.N. Es handelt sich dabei um ein nahezu ebenes Gelände.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

- teilweise die öffentliche Verkehrsfläche Iglauer Straße (Flurstück 2312/1)
- öffentliche Grünflächen (Flurstück 2311, Flurstück 2312 teilweise)
- private Grundstücke (Flurstücke: 2311/1, 2313, 2314, 2314/1)

1.3 Heutiger Zustand

Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude der evangelischen Kirche und Gebäude der Versorgung (Wasser, Gas). Geprägt wird das Gebiet durch einen Hügel, unter dem sich ein Hochbehälter befindet und durch öffentliche Grünflächen mit Spielplatz. Dieser wird im Bebauungsplan festgesetzt.

1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Der Flächennutzungsplan 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim ist noch im Verfahren. Es folgt die erneute Offenlage. Der Flächennutzungsplan 2029 stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar, wie im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Planbereich liegt der einfache Bebauungsplan „Bebauungsplanänderung Iglauer Straße, Königsberger Straße, Sudetenstraße“ vom 27.04.1962 vor.

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 eine Stichstraße der Iglauer Straße mit der Haupteerschließungsstraße Sudetenstraße verbunden.

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 Stichstraße nicht vorhanden und aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (Wohnweg) auch nicht notwendig; ein Radweg ist ebenfalls nicht erforderlich.

1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Bushaltestelle liegt ca. 100 m entfernt, somit ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden.

1.6 Versorgung

In den angrenzenden Straßen und Grünflächen 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 den Grundstücken großflächig zur Versickerung zu bringen.

1.8 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann unter Anwendung der vom Landratsamt Heidenheim 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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigt auch die bestehenden Nutzungen.

Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Anlagen würden sich in den Bestand des Gebiets nicht verträglich einfügen und sind daher unter städtebaulichen Aspekten nicht gewollt.

1.9.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe und Firsthöhe) werden die Vorschriften über den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB zugrunde gelegt. Außerdem dient die vorhandene Bebauung zur Orientierung bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Daher ist eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Damit die vorhandenen Kubaturen der Umgebungsbebauung für Neubauten eingehalten werden, wird außerdem noch eine maximale Wandhöhe und Firsthöhe festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei bis drei Geschosse festgesetzt und ist aus der Umgebungsbebauung abgeleitet.

Die Pflicht zur Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse erfolgt unter den vorgenannten Aspekten.

Zur Gliederung des Planungsgebiets wird eine nicht überbaubare Fläche in Nord-Süd-Richtung als Zäsur festgesetzt.

1.9.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise ist vom Bestand abgeleitet. Die offene Bauweise lässt Mehrfamilienhäuser zu, aber auch Doppel- und Einzelhäuser.

1.9.5 Sonstige Festsetzungen

Für Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Ausgleich erforderlich. Trotzdem werden Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen, um Eingriffen in die Bodenfunktionen entgegenzuwirken und um die Aufenthaltsqualität im Geltungsbereich zu fördern. Weitergehende Vorgaben zur Versickerung, z.B. von Dachflächenwasser, wurden wegen der Bodenverhältnisse nicht festgesetzt, aber in die Hinweise aufgenommen.

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 Dachgestaltung, zur Ausführung von Einfriedungen, zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksteile und über die Zulässigkeit und Anordnung von Außenempfangsanlagen und Nebenanlagen.

1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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. Ein Ausgleich ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

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. 9.830,00 €

1.15 Statistik

1.15.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 1,4 ha	100 %
WA-Flächen	ca. 0,6 ha	43 %
Verkehrsflächen (Straße)	ca. 0,1 ha	7 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,6 ha	43 %
Versorgungsflächen	ca. 0,1 ha	7 %

Andrea Nußbaum

Heidenheim, 15.10.2014