

Stadt Heidenheim an der Brenz

Baubereichsplan 01.00 / 05.00

Begründung

01.03.2007 / 21.06.2007

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

zum

Bebauungsplan „Schlossberg“

in Heidenheim

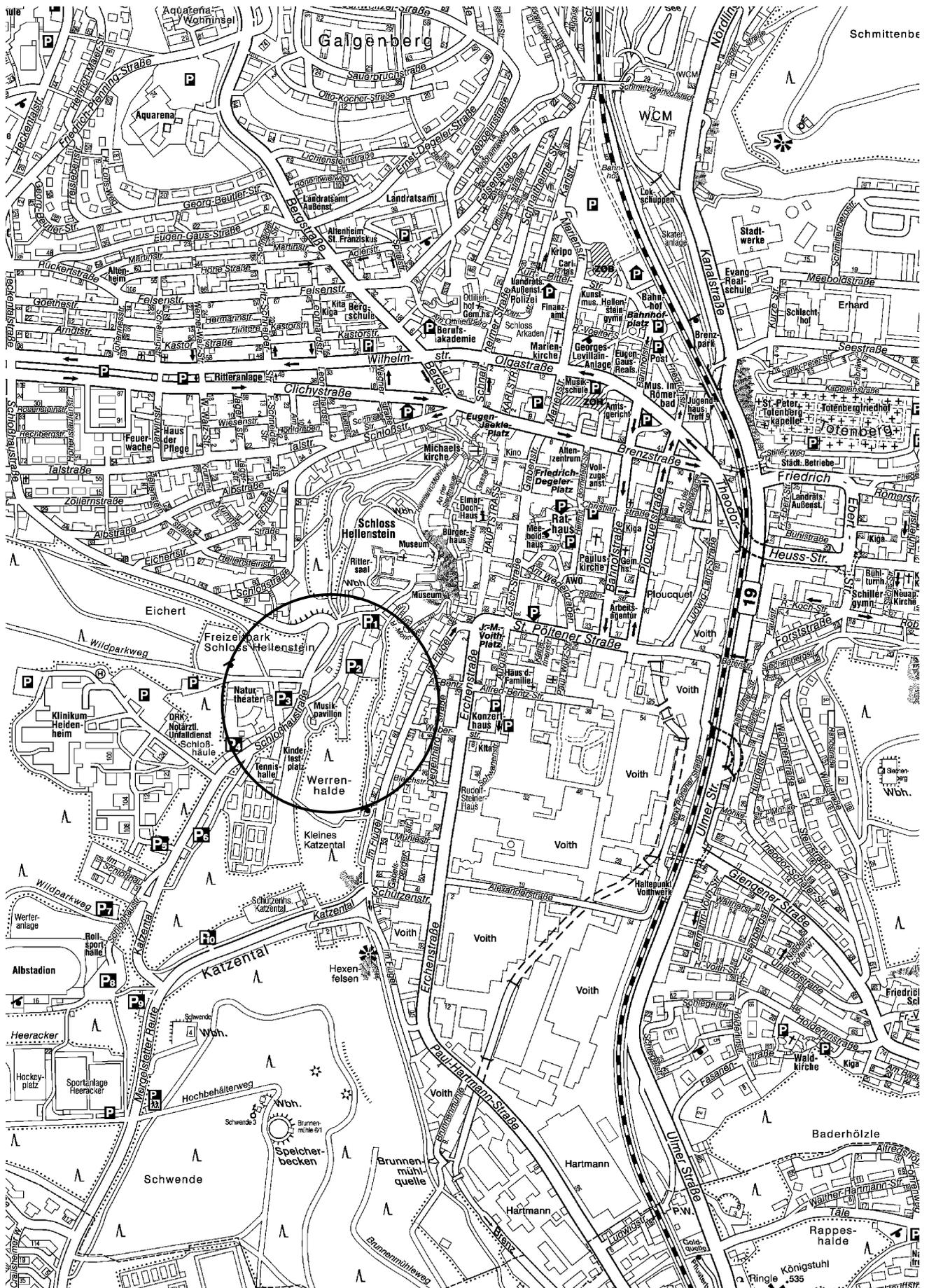


Stadt Heidenheim
Stadtentwicklung,
Städtebauliche Planung
und Umwelt

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 5
1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze	Seite 5
1.5.3 Fuß- und Radwege	Seite 6
1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 6
1.6 Versorgung	Seite 6
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 7
1.8 Müllentsorgung	Seite 7
1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
1.10 Örtliche Bauvorschriften	Seite 8
1.11 Immissionsschutz	Seite 9
1.12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 10
1.13 Sozialplan	Seite 10
1.14 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 10
1.15 Kosten	
1.15.1 Planungskosten	Seite 10
1.15.2 Baukosten	Seite 11
1.15.3 Gutachten, sonstige Kosten	Seite 11
1.15.4 Einnahmen	Seite 12
1.16 Statistik (Flächenbilanz)	Seite 12
2. Umweltbericht	
siehe Anhang	

Übersichtsplan M 1:10.000



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

1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

In den vergangenen Jahren wurde der Bau einer Veranstaltungshalle in Heidenheim in den verschiedenen Gremien und in der Öffentlichkeit immer wieder beraten. Verschiedene Standorte wurden dabei untersucht. Am 28.04.2005 hat sich der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung grundsätzlich für die Weiterentwicklung des Schlossbergs mit einem Veranstaltungszentrum, bestehend aus Tagungshotel, Gastronomie und Saal entschieden. Die Verwaltung wurde beauftragt, weitere Projekt- und Planungsschritte einzuleiten.

Um das Veranstaltungszentrum auf dem Schlossberg verwirklichen zu können, müssen unter anderem auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der für dieses Projekt vorgesehene Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 23.03.1994 als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Ein Bebauungsplan, nach dem diese Vorhaben genehmigt werden könnten, liegt nicht vor. Somit werden die Durchführung eines Verfahrens zur partiellen Änderung des Flächennutzungsplans und ein Bebauungsplanverfahren notwendig. Diese Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Zur Klärung der städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Einbindung der Gebäude mit den dazugehörigen Freiräumen in die Umgebung des Schlossbergs wurde der Realisierungswettbewerb „Veranstaltungszentrum mit Tagungshotel“ durchgeführt. Auf der Grundlage des Siegerentwurfs werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen.

1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich von Schloss Hellenstein, das auf der Nordspitze des Schlossbergs und oberhalb des Stadtzentrums gelegen das Stadtbild prägt. Der Schlossberg mit einer Höhe von ca. 565 m ü. N.N. liegt ca. 70 m über dem Brenztal. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst ist durch eine sehr bewegte Topographie gekennzeichnet und weist eine Höhenlage zwischen 520 m und 560 m ü. N.N. auf.

Der Bereich des Bebauungsplanverfahrens wird begrenzt durch das Schloss Hellenstein im Norden, die obere Hangkante des Brenztals im Osten, die Tennisanlagen im Süden und das Naturtheater bzw. den Stadtwald Eichert im Westen.

Folgende Flurstücke sind durch die Planung betroffen:

1013 (Schloßhaustraße) und 101/1 (Zufahrt zum Schloss)
85/1, 92 –95 und 1077 (bebaute bzw. bisher bebaute Grundstücke)
85/16 und 1075/4 (Anlagen) und 1075/8 (Versorgungsanlage)

1.3 Heutiger Zustand

Der Schlossberg mit seinen unterschiedlichen kulturellen und sportlichen Einrichtungen sowie seinen Freizeit- und Erholungsangeboten besitzt für die Stadt einen hohen Stellenwert. Über den Schlossberg führt mitten hindurch die Schloßhaustraße, die neben der Erschließungsfunktion für die im Planbereich angesiedelten Nutzungen und Einrichtungen auch die Hauptzufahrt zum Klinikum Heidenheim, zum Albstadion und zum Wohngebiet Reutenen aus westlicher Richtung

darstellt. Demzufolge liegt ein relativ hohes Verkehrsaufkommen auf der Schloßhaustraße wie auch auf der südlichen Schlossbergzufahrt über das Katzental vor.

Zwischen der Schloßhaustraße und der östlichen Hangkante zum Brenztal waren ein Gastronomiebetrieb mit Wohnhaus und den dazugehörigen Pkw-Stellplätzen sowie eine Minigolfanlage, ein Musikpavillon und eine öffentliche Toilettenanlage angesiedelt. Die Gebäude des Gastronomiebetriebes, das Wohnhaus und die Minigolfanlage wurden im Hinblick auf die neue Nutzung bereits abgetragen. Derzeit stellen sich diese Flächen als geschotterte Freiflächen dar.

Westlich der Schloßhaustraße befindet sich das Naturtheater mit einer zwischen dem Theater und der Schloßhaustraße gelegenen Freifläche, die auch als Parkplatz genutzt wird. Nördlich davon sind begrünte Freiflächen und ein Kinderspielplatz, welcher aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, angeordnet. Öffentliche Parkplätze sind auch südlich des Naturtheaters im Anschluss an die Schloßhaustraße vorhanden.

Im Übrigen handelt es sich um Grünflächen, die teilweise mit Bäumen und Sträuchern in unterschiedlicher Dichte bewachsen sind.

Die Gesamtanlage Schloss Hellenstein grenzt unmittelbar im Norden an den Planbereich an. Der nach Osten zur Brenz hin abfallende Talhang ist bewaldet. Teile des Stadtwaldes reichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein. Im Süden des Plangebietes ist die Tennisanlage des TC Heidenheim mit Tennishalle in das nach Süden abfallende Gelände eingefügt. Mitten im Stadtwald Eichert liegt westlich des Naturtheaters das Klinikum Heidenheim, das vom Naturtheater durch einen noch ca. 80 m breiten Waldstreifen getrennt ist. In diesem Waldstreifen befinden sich zudem ungeordnete Pkw-Stellplätze, die in erster Linie von Bediensteten des Klinikums genutzt werden und über den nördlich des Naturtheaters verlaufenden Waldweg erschlossen sind.

1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim, gültig mit der Bekanntmachung am 24.11.1994, stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans öffentliche Grünflächen für kulturelle Einrichtungen sowie die Fläche des Naturtheaters als Sonderbaufläche für Anlagen für Idealvereine (Waldorfschule, Naturtheater) dar.

Zwei nach Baugesetzbuch qualifizierte Bebauungspläne werden durch das Bebauungsplanverfahren „Schlossberg“ berührt. Der Bebauungsplan „Schlossberg“ (zwischen Schloßstraße und Schloßhaustraße) aus dem Jahr 1973 zur Ausweisung von Wohnbauflächen weist den südlich der Schloßhaustraße zum Naturtheater hin ansteigenden Grünzug als öffentliche Grünfläche aus. Für den Bereich des Klinikums Heidenheim liegen Bebauungspläne aus den Jahren 1968 und 1969 vor. Der Bebauungsplan „Krankenhaus Eichert“ weist neben der Gebietsfestsetzung „Sondergebiet-Klinikum“ die südlich des Naturtheaters liegende Fläche als öffentliche Grünfläche aus.

Bei den übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht um Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Schloss Hellenstein mit seinen umliegenden Freiflächen ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Diese landschaftsgeschützte Fläche ragt im Norden geringfügig bis in den Planbereich hinein. Auch das östlich gelegene Waldgebiet wird durch den Bebauungsplan berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Zone III des gemeinsamen Schutz-

gebietes für die Wasserfassungen im Brenztal.

Das förmliche Sanierungsgebiet „Südliche Hauptstraße / Schlossberg“ - entsprechend der geänderten Satzung vom 30.03.2006 - liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

1.5 Erschließung

1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr

Der Schlossberg ist von Westen über die Schloßhaustraße und von Süden über das Katzental verkehrlich erschlossen. Während die Einmündung Katzental / Erchenstraße das hier vorliegende Verkehrsaufkommen gut bewältigen kann, ist der westliche Anschluss im Bereich des Verkehrsknotens Weststadtkreuzung schon heute zeitweise überlastet. Dies war bereits aus dem Verkehrsentwicklungsplan bekannt und wurde durch eine verkehrstechnische Untersuchung, die im Hinblick auf die Neugestaltung des Schlossbergs durchgeführt wurde, nochmals belegt. Der Straßenverlauf Katzental / Schützenstraße bis zur Einmündung in die Erchenstraße wurde zwischenzeitlich weiter verbessert. Von Seiten der Stadt sind zudem Bestrebungen im Gange, auch die Leistungsfähigkeit im Bereich der Weststadtkreuzung durch Umbaumaßnahmen zu verbessern. Da es sich hierbei um eine Bundesstraße handelt, ist die Zuständigkeit des Bundes zu beachten.

Das Verkehrsaufkommen im Zuge der Schloßhaustraße / Katzental liegt bei ca. 18.800 Kfz/24 h, wird aber durch die geplante Nutzung unter rechtlichen Aspekten nur unwesentlich erhöht.

Um den Verkehrsfluss auf der Schloßhaustraße am Ende von Veranstaltungen zügig und ohne große Behinderungen bewältigen zu können, wird ein teilweiser Um- und Ausbau der Schloßhaustraße vorgenommen. Dies wird durch die Anlegung eines Kreisels im Bereich der Anschlüsse zu und aus der geplanten Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze nördlich des Naturtheaters erreicht. Die Anlegung einer Linksabbiegespur im Norden des Planbereichs zum verkehrsgerechten Abbiegen zum Schloss verbessert den Verkehrsfluss zusätzlich.

Die Anbindung des Forstwirtschaftsweges nördlich des Naturtheaters an die Schloßhaustraße muss für die forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Dieser Weg, der auch als Zu- und Abfahrt der Parkplätze westlich der Schloßhaustraße notwendig ist, wird an den geplanten Kreisel angeschlossen.

1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Parkplätze für Besucher der verschiedenen Einrichtungen (Schloss, Freizeitpark, Naturtheater, Tennisanlagen, Klinikum) sind heute entlang der Schloßhaustraße auf dem ganzen Schlossberg verteilt angeordnet. Eine Verbesserung dieser nicht befriedigenden Situation wird durch die Umgestaltung vorgenommen.

So wird für die Hotelnutzung, aber auch teilweise für Besucher der Veranstaltungshalle ein unterirdisches Garagengeschoss östlich der Schloßhaustraße errichtet. Mit dieser Tiefgarage wird die Freihaltung der Flächen von Kraftfahrzeugen zwischen Schloss und der geplanten Halle und teilweise auch der Vorfläche des Naturtheaters erreicht. Eine geringe Anzahl von oberirdischen Stellplätzen in diesem Bereich wird allerdings für besondere Personenkreise möglich sein. Weitere oberirdische Parkmöglichkeiten (ca. 150 Stellplätze) werden zum Teil östlich und nördlich des Naturtheaters geschaffen. Diese Stellplätze decken ergänzend den Bedarf bei Veranstaltungen in der neuen Halle und im Naturtheater, können aber auch bei Veranstaltungen im

Schloss benutzt werden. Die heute vorhandenen Parkmöglichkeiten an der Zufahrt zum Schloss (ca. 30 Stellplätze) und südlich des Naturtheaters (ca. 45 Stellplätze) bleiben für die Besucher des Schlossbergs erhalten. Eine zusätzliche Stellplatzfläche für ca. 16 Pkw verbessert die Parksituation für Schlossbesucher.

Auf die Nutzung des Waldparkplatzes westlich des Naturtheaters kann dann verzichtet werden.

1.5.3 Fuß- und Radwege

Der Schlossberg ist über mehrere Fußwege gut mit dem Stadtgebiet verbunden. Diese Fußwege werden durch das Plangebiet fortgeführt. Vom Schloss kommend führt von der Abzweigung zum Schloss entlang der Ostseite der Schloßhaustraße ein Gehweg, der südlich des geplanten Kreisels auf die Westseite wechselt und parallel zur Straße fortgeführt wird. Ein weiterer Fußweg ist vom Schloss kommend durch die öffentliche Grünfläche zum Hotel bzw. zur Veranstaltungshalle geplant. Dieser Weg wird im Bebauungsplan nicht dargestellt, da die Wegführung in Abhängigkeit der Planung der Außenanlagen des Hotels und der Veranstaltungshalle zu sehen ist. Die Zulässigkeit eines Fußwegs in öffentlicher Grünfläche wird im Textteil zum Bebauungsplan rechtlich gesichert. Eine verkehrssichere Überquerung der Schloßhaustraße zwischen der Veranstaltungshalle und dem Naturtheater ist vorgesehen.

Die Anlegung gesonderter Radwege wird nicht erforderlich. Der Radverkehr kann auf den zu bauenden und ausreichend breiten Gehwegen geführt werden.

1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Zwei Stadtbuslinien mit Haltestellen am Klinikum führen über die Schloßhaustraße zum Wohngebiet Reutenen oder zur Innenstadt.

Zusätzlich wird rechts und links der Schloßhaustraße eine Haltestelle im Bereich zwischen dem Naturtheater und der Veranstaltungshalle angelegt.

Somit ist der Schlossberg gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

1.6 Versorgung

Auf Grund der vielfältigen bestehenden baulichen Nutzungen auf dem Schlossberg liegen alle üblichen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) vor. Diese liegen überwiegend außerhalb des Straßenraums der Schloßhaustraße. Sie verlaufen teilweise entlang der Schloßhaustraße in öffentlicher Grünfläche, queren aber auch die als Sondergebietsflächen ausgewiesenen Bereiche. Die Leitungen, die in der heute bestehenden Lage erhalten bleiben müssen und durch Sondergebietsflächen führen, sind im Bebauungsplan dargestellt und werden durch Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Weitere vorhandene Leitungen müssen im Zuge der Straßenbaumaßnahmen in den Straßenraum umgelegt werden.

Notwendige Neuverlegungen, die durch die Baumaßnahmen (Hotel, Veranstaltungshalle, Parkplätze) auf den Bauflächen östlich und westlich der Schloßhaustraße notwendig werden, müssen mit den Bauherren rechtzeitig vor Baubeginn abgestimmt werden.

1.7 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Heidenheim enthalten.

Verbunden mit dem Um- und Neubau der Schloßhaustraße wird in diesem Bereich auch der öffentliche Straßenkanal saniert und an die künftigen Anforderungen angepasst. Da der nach Norden weiterführende Kanal bis zum Hauptsammler in der Clichystraße bereits stark belastet ist, kann dieser zwar das aus der Neubebauung anfallende Schmutzwasser noch aufnehmen, aber nicht zusätzlich das Oberflächenwasser aus dem Bereich östlich der Schloßhaustraße. Daher muss sämtliches Regenwasser (Oberflächenwasser und Dachwasser) aus diesen Flächen in Form von Dachbegrünungen, Rückhaltung und Versickerung ordnungsgemäß bewirtschaftet werden. Für diese Maßnahmen wird ein wasserrechtliches Verfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt.

Unabhängig von den Baumaßnahmen auf dem Schlossberg wird der bestehende Kanal von der Schloßhaustraße bis zur Clichystraße schrittweise saniert, sodass eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung dauerhaft sichergestellt ist.

1.8 Müllentsorgung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen berücksichtigen die Anforderungen durch Müllfahrzeuge. Soweit Zufahrten zur Müllentsorgung auf den Bauflächen zur Veranstaltungshalle und zum Hotel notwendig werden, müssen diese bei der Planung der baulichen Anlagen durch die Bauherren berücksichtigt werden. Im Übrigen erfolgt die Müllentsorgung unter Anwendung der vom Landratsamt gültigen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen.

1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Wie einleitend erläutert wurde, muss der Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Schlossbergs im Rahmen der Errichtung eines Veranstaltungszentrums mit Tagungshotel schaffen. Hierzu ist die Festsetzung von Flächen als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit einer konkreten Zweckbestimmung am besten geeignet. Das Sondergebiet westlich der Schloßhaustraße (SO2) für kulturelle Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Naturtheater und vergleichbare Einrichtungen entspricht der heute bestehenden und genehmigten Nutzung. Die Sondergebietsfläche (SO1) östlich der Schloßhaustraße wird im nördlichen Teil für die Errichtung einer Hotelanlage und im Süden für die Errichtung einer Veranstaltungshalle ausgewiesen. Der Bau und Betrieb einer Gaststätte sowie eines Fitness- bzw. Wellnesscenters im Hotelbereich ist zusätzlich möglich und ergänzt den Freizeitwert auf dem Schlossberg.

Notwendige Stellplätze für die Nutzungen im SO1 sind oberirdisch in diesem Bereich nicht gewünscht, um den Freiraum und das Landschaftsbild hier nicht zu beeinträchtigen. Durch die Festsetzung eines unterirdischen Garagengeschosses wird dies erreicht. Zur Errichtung von ca. 43 oberirdischen Stellplätzen im Bereich des bereits bebauten Gebietsteils SO2 (Naturtheater) ist südlich der ausgewiesenen Verkehrsfläche (Zufahrt Stadtwald Eichert) eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Sondergebietsfläche SO3 zur Errichtung von weiteren ca. 109 Stellplätzen wird nördlich des Naturtheaters bzw. nördlich der Waldzufahrt ausgewiesen. Diese Stellplätze werden in erster Linie durch Veranstaltungen in der Halle (60%), aber auch durch Veranstaltungen im Naturtheater (40%) erforderlich. Daher wird dieser Sondergebietsteil als Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der oben genannten Zuordnung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ausgewiesen.

Das Maß der Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Gebäudehöhe) orientiert sich für den Gebietsteil SO1 an der endgültigen Planung, die auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfs entwickelt wurde bzw. an der tatsächlichen Bebauung einschließlich einer städtebaulich vertretbaren Entwicklungsmöglichkeit im Bereich SO2. Eine GRZ von 0,35 (SO1) bzw. 0,3 (SO2) erfüllt diese Anforderungen und ist aus städtebaulicher und landschaftsgestalterischer Sicht ohne Weiteres vertretbar. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden. Um die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze, Zufahrten usw. zu ermöglichen, wird aber abweichend eine Erhöhung der 50%-igen Überschreitung auf 80% notwendig.

Da der Sondergebietsteil SO3 zur Unterbringung weiterer Stellplätze als Gemeinschaftsanlage im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für die Nutzungen im SO1 und SO2 dient, wird die Grundstücksfläche SO3 anteilmäßig im Verhältnis 60:40 den Grundstücksflächen SO1 und SO2 hinzugerechnet.

Für die Hotelbebauung wird die Gebäudehöhe auf drei Vollgeschosse begrenzt. Dadurch wird die Unterordnung gegenüber dem denkmalgeschützten Schloss Hellenstein sichergestellt. Für den Hallenbereich ist die Festsetzung von Vollgeschossen nicht sinnvoll. Um auch hier die zulässige Gebäudehöhe zu begrenzen, ist eine maximale Höhe von 10,0 m über der zu genehmigenden Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Um die geplante Bebauung (Veranstaltungshalle und Hotel) deutlich vom denkmalgeschützten Schloss Hellenstein abzurücken, wird die bisher bebaute Fläche der Gaststätte Hennenest wie auch ein Teil der bisherigen Parkanlage östlich der Schloßhaustraße als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und als Parkanlage hergestellt. Der Rückbau der bisher bebauten Flächen wird als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe durch die Sondergebietsfläche SO1 festgesetzt. Ein Verbindungsweg zwischen Schloss, Veranstaltungshalle und Naturtheater wird in dieser Grünfläche planungsrechtlich zugelassen, aber im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nicht dargestellt, da die endgültige Lage von der Anordnung der Gebäude und der Gestaltung der Außenanlage abhängig ist. Die Fläche zwischen dem Sondergebietsteil SO3 und der Schloßhaustraße wird, wie bereits im Bebauungsplan „Schlossberg“ (zwischen Schloßstraße und Schloßhaustraße) aus dem Jahr 1973 festgesetzt, als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Mit Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen auf den öffentlichen Grünflächen und auf den Sondergebietsflächen durch entsprechende Darstellungen im zeichnerischen Teil bzw. durch textliche Festsetzungen (Ziffer 1.8) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert und ausgeglichen. Dabei wird Wert darauf gelegt, insbesondere im Bereich der oberirdischen Stellplatzflächen nördlich bzw. westlich der Schloßhaustraße, durch Baumpflanzungen die ökologische Wirksamkeit und das typische Landschaftsbild am Übergang zum Regionalen Grünzug zu gewährleisten. Auf die näheren Ausführungen im Umweltbericht Teil B wird hingewiesen.

Zur Sicherung der Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung entsprechend der Ausführungen unter Ziffer 1.7 bzw. der Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 5.1 werden geeignete Festsetzungen im Textteil unter Ziffer 1.6.2 und 1.6.3 notwendig.

1.10 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden bei diesem Bebauungsplan nicht erforderlich, nachdem auch die gestalterischen Aussagen über die baulichen Anlagen wie auch über die landschaftsgestalterischen Außenanlagen über den Wettbewerb entschieden wurden.

1.11 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurden die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens auf der Schloßhaustraße für die bestehende Wohnnutzung und die geplante bauliche Nutzung (Sondergebiet – Hotel) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gutachterlich untersucht.

Die Beurteilung der Lärmsituation für die bestehende Wohnnutzung wurde unter Anwendung der Verkehrslärmschutzverordnung, Juni 1990 (16. BImSchV), vorgenommen. Sie gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen. Unter Berücksichtigung der errechneten Beurteilungspegel liegt bereits heute eine deutliche Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV während der Tag- und Nachtzeit (59 dB(A) / 49 dB(A)) vor. Eine prognostizierte Zusatzbelastung durch den Verkehr auf der Schloßhaustraße bewirkt eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 0,5 bis 0,6 dB(A) und liegt somit in einem nicht wahrnehmbaren und daher vernachlässigbaren Bereich. Auch die Geräusche durch den Parkverkehr im Bereich des geplanten Parkplatzes nördlich des Naturtheaters sind gegenüber dem Verkehrslärm auf der Schloßhaustraße nur von untergeordneter Wirkung und tragen zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung des Lärmpegels bei. Da es sich hierbei also nur um eine unwesentliche Änderung handelt, sind aus rechtlicher Sicht Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden nicht erforderlich.

Dennoch wurden mögliche Lärmschutzmaßnahmen geprüft:

Variante 1 (Lärmschutzfenster)

Der verbesserte Lärmschutz wird durch Austausch der vorhandenen Fenster gegen Lärmschutzfenster der Klasse III, IV und V erreicht. Kosten ca. 2,1 Mio. Euro.

Variante 2 (Lärmschutzwand mit Unterbrechungen)

An der Nordseite der Schloßhaustraße wird zwischen Fahrbahn und Gehweg eine Lärmschutzwand errichtet. Im Lückenbereich der Grundstückszufahrten und der Straßeneinmündungen wird der Lärmschutz durch Lärmschutzfenster erreicht. Kosten ca. 1,8 Mio. Euro.

Variante 3 (durchgehende Lärmschutzwand)

Zur Erschließung der Anliegergrundstücke wird ein ca. 3,75 bis 4,75 m breiter Wohnweg errichtet. Dieser wird von der nach Süden in die Böschung hinein zu verbreiternden Schloßhaustraße durch eine durchgehende Lärmschutzwand getrennt. Kosten ca. 3,1 Mio. Euro.

Bei allen drei Lösungsmöglichkeiten stehen die Kosten in keinem vertretbaren Verhältnis zum Nutzen, wenn man berücksichtigt, dass ein rechtlicher Anspruch nicht besteht und in vielen anderen vergleichbaren Bereichen im Stadtgebiet ähnliche, zum Teil noch ungünstigere Verhältnisse vorliegen.

Für den überplanten Bereich Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung Hotel östlich der Schloßhaustraße liegt eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte (tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A)) nach DIN 18005 unter Anwendung der Rechenvorschriften der RLS-90 für Straßenverkehrslärmimmissionen und einer Parkplatzlärmstudie (DIN ISO 9613-2) vor. Danach werden Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Da in Anbetracht der besonderen städtebaulichen Situation und der Kosten-Nutzen-Relation aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls nicht realisierbar sind, müssen passive Maßnahmen am Gebäude vorgesehen werden, um gesunde Wohnverhältnisse schaffen zu können. Für Schlaf- und Aufenthaltsräume im Einwirkungsbereich

der Schloßhaustraße werden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt, um die Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 gewährleisten zu können. Diese Anforderungen werden im Bebauungsplan durch Kennzeichnung als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB und textliche Festsetzung festgeschrieben. Als Maßnahmen werden Schallschutzfenster und Zusatzeinrichtungen zur Belüftung schutzbedürftiger Schlafräume notwendig. Da diese Maßnahmen abhängig von der Lage und Orientierung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu sehen sind, muss die Einhaltung dieser Anforderungen mit der Einreichung des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachgewiesen werden.

Ähnliches gilt für den gewerblichen Lärm. Durch Veranstaltungen im Naturtheater, im Schloss und durch den früheren Restaurationsbetrieb (Hennenest) aber auch durch Sportbetrieb (Albstadion, Tennisanlagen) ist eine erhebliche Vorbelastung gegeben. Da mit Nutzungen in der Veranstaltungshalle Lärmemissionen verbunden sind, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Hotelnutzung wie für die angrenzenden Wohnnutzungen zu erbringen. Wie das bereits erstellte Gutachten ergeben hat, liegen Überschreitungen der Grenzwerte in den umliegenden Wohngebieten im Norden (Schloßhaustraße) und Osten (Im Flügel) nicht vor.

1.12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wurden in Teil B die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie mögliche Ausgleichsmaßnahmen untersucht, die, soweit möglich, in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Wie aus der Bilanzierung (Ziffer 7.2 des Umweltberichts) hervorgeht, können die Eingriffe nur zu ca. 79 % im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Der fehlende Ausgleich kann im Brenzpark nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan „Landesgartenschau-Brenzpark“ aus dem Jahr 2006 hat bereits Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in anderen Bebauungsplänen festgesetzt (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB). In der Anlage zum Umweltbericht „Eingriffs-/Ausgleichsregelung Teilfläche Brenzpark“ vom 16.04.2007 wurden Ausgleichsmaßnahmen, die mit der Herstellung des Brenzparks erfolgt sind, nochmals bilanziert und nachgewiesen. Dabei wurde, wie unter Ziffer 1.10 der Begründung zum Bebauungsplan „Landesgartenschau/Brenzpark“ erläutert, nur der ermittelte Wertzuwachs für Natur und Landschaft im Verhältnis der durch die Stadt Heidenheim selbst finanzierten Maßnahmen zu den zuschussfähigen Gesamtkosten (66,5 %) berücksichtigt.

Neben der Behandlung der allgemeinen Eingriffs-/Ausgleichsregelungen nach § 1a BauGB ist unter Berücksichtigung des Urteils vom 10.01.2006 des Europäischen Gerichtshofs derzeit das europäische Artenschutzrecht entsprechend den FFH-Richtlinien und den Vogelschutzrichtlinien bei Planungen unmittelbar anzuwenden.

Auf der Grundlage faunistischer Erhebungen wurden weitere notwendige Maßnahmen zum besonderen Artenschutz mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Heidenheim geprüft. Auch wenn wesentliche Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan nicht zu erkennen sind, wird die Bereitstellung einer ca. 3,8 ha großen Waldfläche und Sicherung als Schutzwald im Stadtwald Eichert nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde zwingend erforderlich, um den tatsächlichen Verlust an Lebensstätten für die betroffenen Arten ausgleichen zu können. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zur Sicherung der Schutzwaldfunktion wird abgeschlossen.

1.13 Sozialplan

Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Sozialplans liegt nicht vor.

1.14 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zu ca. 78,6 % in städtischem Besitz und zu ca. 21,4 % in Privatbesitz.

Eine gesetzliche Bodenordnung wird nicht notwendig. Die notwendige Neuordnung erfolgt im freien Erwerb.

1.15 Kosten

Bei den hier angegebenen Kosten handelt es sich um Kosten, die unmittelbar mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und zur Herstellung der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen entstehen.

Der Wert der Grundstücke auf den die einzelnen Maßnahmen errichtet werden, ist dabei nicht berücksichtigt.

1.15.1 Planungskosten

Bebauungsplan	ca. 35.500 €
Umweltbericht	ca. 7.500 €
Straßenplanung	ca. 46.000 €
Kanalplanung	ca. 10.400 €
öffentliche Grünflächen	ca. 36.000 €

1.15.2 Baukosten

Straßenbau (Schloßhaustraße)	ca. 680.000 €
Kanalbau	ca. 100.000 €
Straßenbeleuchtung	ca. 75.000 €
öffentliche Grünflächen (überwiegend Ausgleichsmaßnahmen)	ca. 290.000 €

1.15.3 Gutachten, sonstige Kosten

Städtebauliches Gutachten	ca. 12.600 €
Verkehrsuntersuchung	ca. 4.600 €
Schalltechnische Untersuchungen	ca. 12.200 €
Geologische Untersuchungen, Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit	ca. 17.900 €
Ausgleichsmaßnahmen im Brenzpark (bereits hergestellt und von der Stadt-finanziert)	ca. 337.000 €
Waldumwandlung	ca. 20.000 €

Kosten für die Planung und Ausführung des Veranstaltungszentrums mit Tagungshotel und der notwendigen Stellplätze sind für das Bebauungsplanverfahren nicht von Bedeutung und werden durch die jeweiligen Bauherren finanziert.

1.15.4 Einnahmen

Soweit für den bebauungsplanmäßigen Ausbau der Schloßhaustraße Erschließungsbeiträge anfallen, werden diese entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung verrechnet.

Abwasserbeiträge werden entsprechend der Abwasserbeitragssatzung der Stadt Heidenheim erhoben.

Kosten für Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen (im Plangebiet und im Brenzpark) werden entsprechend der Kostenerstattungssatzung der Stadt Heidenheim verrechnet.

Zuschüsse aus dem Sanierungsprogramm „Südliche Hauptstraße / Schlossberg“ sind nach Maßgabe der Zuschussrichtlinien möglich.

1.16 Statistik

Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 7,24 ha	100,0 %
SO-Flächen	ca. 4,70 ha	64,9 %
öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	ca. 1,11 ha	15,4 %
öffentliche Grünflächen	ca. 1,43 ha	19,7 %
Versorgungsflächen	(43 qm)	-

Martin Seemann