

Stadt Heidenheim an der Brenz
Stadtteile Schnaitheim und Aufhausen
Baubereichsplan 18.00

Begründung

vom 22.09.2010 / 30.03.2011

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

zum

**Bebauungsplan
„Königsbronner Straße“**

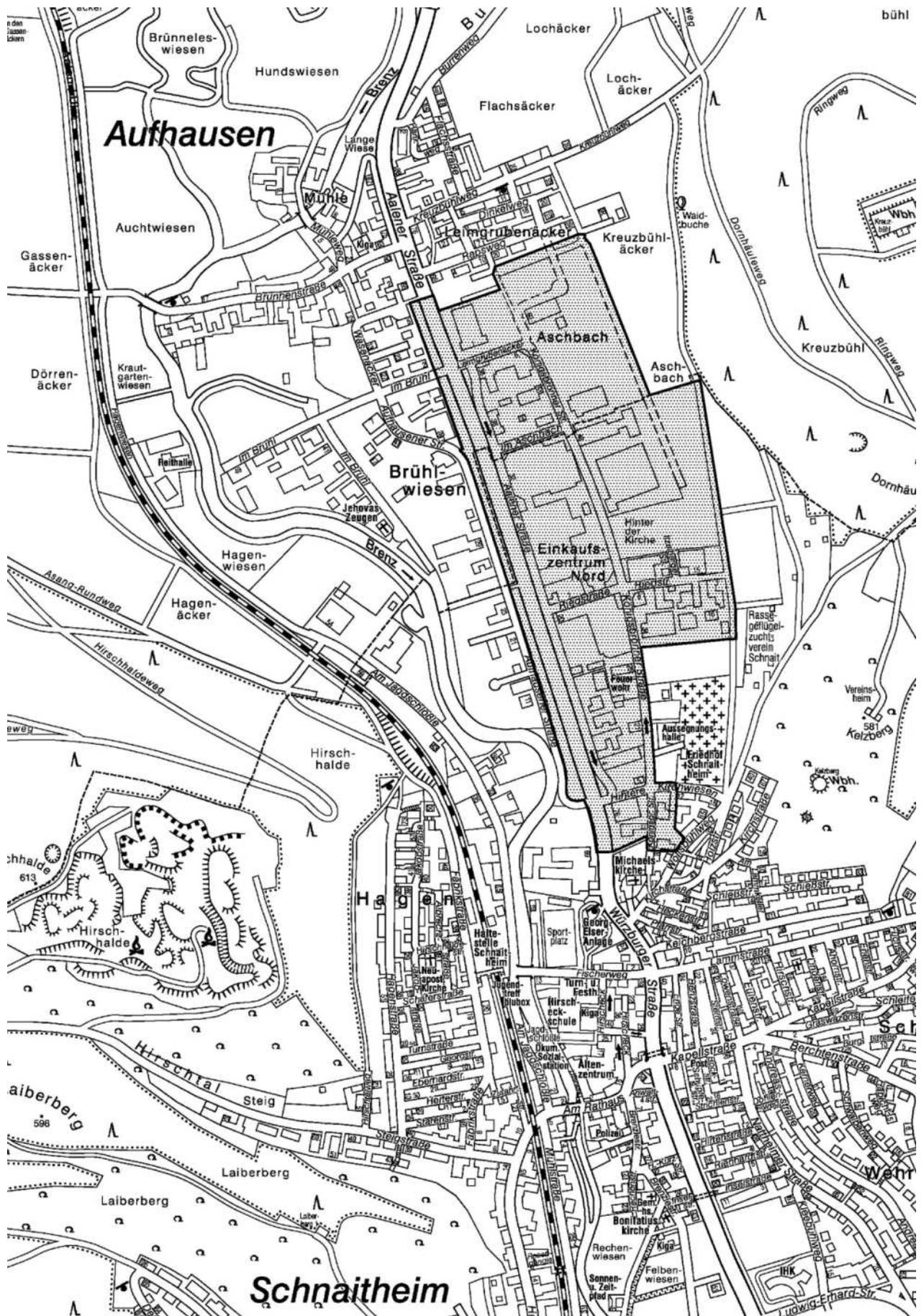


Stadt Heidenheim
Stadtentwicklung,
Städtebauliche Planung
und Umwelt

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 4
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 6
1.5.3 Fuß- und Radwege	Seite 6
1.5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr	Seite 6
1.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 6
1.6 Versorgung	Seite 6
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 7
1.8 Müllentsorgung	Seite 7
1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.9.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 7
1.9.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 9
1.9.3 Bauweise	Seite 10
1.9.4 sonstige Festsetzungen	Seite 10
1.10 Örtliche Bauvorschriften	Seite 11
1.11 Immissionsschutz	Seite 11
1.12 Sozialplan	Seite 11
1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 11
1.14 Kosten	
1.14.1 Planungskosten	Seite 11
1.14.2 Baukosten	Seite 12
1.15 Flächenbilanz	Seite 12
2. Umweltbericht	
2.1 Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhalts	Seite 12
2.2 Fachziele des Umweltschutzes	Seite 13
2.3 Bestandsaufnahme	Seite 14
2.4 Prognose	Seite 18
2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	Seite 18
2.6 Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten	Seite 19
2.7 Zusätzliche Angaben	Seite 19
2.8 Zusammenfassung	Seite 19

Übersichtsplan M 1:10.000



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

1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Stetige Anfragen, Bauvoranfragen und Bauanträge für Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet, aber insbesondere in den westlichen und nördlichen Gewerbegebieten von Heidenheim lassen befürchten, dass hier Entwicklungen entstehen, die städtebaulich unerwünscht und nicht stadtvträglich sind.

Für diese Bereiche liegen zwar qualifizierte Bebauungspläne aus der Zeit zwischen 1962 und 1987 vor, die aber keine näheren Aussagen über die Zulässigkeit dieser Nutzungen treffen.

Dies trifft zudem auch für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu. Zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten hat der Gemeinderat zwar bereits 1995 insgesamt 23 Aufstellungsbeschlüsse zur Regelung gefasst, die je nach Erfordernis weiterbearbeitet werden sollten. Diese Beschlüsse haben heute, nach 14 Jahren, jedoch keine planungsrechtliche Bedeutung mehr.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf Vergnügungsstätten künftig gewährleisten zu können, ist die Verträglichkeit zur umgebenden Nutzung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu prüfen und planungsrechtlich festzusetzen.

Zur Stärkung des Einzelhandels im zentralörtlichen Versorgungskern wird außerdem eine entsprechende Prüfung auch über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und hier insbesondere bezüglich zentrenrelevanter Sortimente in den Randlagen des Stadtgebiets notwendig.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die noch aufgrund der BauNVO 1962 und 1968 aufgestellt wurden, sind Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) in Gewerbegebieten uneingeschränkt zulässig. Da solche Vorhaben im Hinblick auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen nicht immer vertretbar sind, ergibt sich für solche Bebauungspläne eine Planerfordernis und somit eine Planungspflicht im Sinne von § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Königsbronner Straße" in Heidenheim-Schnaitheim müssen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Rechts und Links der B 19“, „Hintere Kirchwiesen“, „Königsbronner Straße“ (nördlich der Straße „Hinter den Kirchwiesen“ und südlich der Leimgrubenäcker) und „Aschbach / Kreuzbühläcker“ aus den Jahren zwischen 1963 und 1997 geändert werden. Die Bebauungspläne weisen für die baulich nutzbaren Flächen durchweg Gewerbegebiete aus. Mit Ausnahme des Bebauungsplans „Aschbach / Kreuzbühläcker“ aus dem Jahr 1997, der Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässt, enthalten die Bebauungspläne keine differenzierten Festsetzungen zu gewerblichen Nutzungen.

1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Heidenheim zwischen den Ortskernen von Schnaitheim und Aufhausen. Der überwiegende Teil des Bebauungsplans liegt auf der Flur Schnaitheim (68%), der restliche Teil gehört zur Flur Aufhausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt östlich der Würzburger Straße und grenzt im Norden an das Wohn-/Mischgebiet „Leimgrubenäcker“ an. Die östliche Plangrenze verläuft entlang dem im Bebauungsplan „Aschbach / Kreuzbühläcker“ geplanten Wirtschaftsweg (südliche Verlängerung des Flurstücks 788), dem bestehenden Wirtschaftsweg, Flurstück 818 und im Bereich des Friedhofs entlang der Königsbronner Straße. Im Süden (südlich der Straße Hintere Kirchwiesen) umfasst der Geltungsbereich die gewerblich genutzten Grundstücke an der Königsbronner Straße.

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

Flur Schnaitheim:

die Verkehrsflächen Würzburger Straße (266, 268, 268/4, 871), Aalener Straße (854/1), Hintere Kirchwiesen (839/1, 849/1), Riedstraße (854/2, 3835), Itzelberger Straße (3816), Königsbronner Straße (3844) und die Wege (818, 872/2, 3801)

sowie die sonstigen Grundstücke 798/5, 801/1, 802/1, 803/1, 803/2, 804/1, 804/2, 804/3, 804/4, 807/5, 807/6, 807/7, 839, 840, 840/1, 844, 845/1, 847, 848, 849, 850, 851, 851/1, 852, 852/1, 852/2, 853, 853/1, 853/2, 853/3, 854, 855, 855/1, 856, 857, 858, 861/1, 872/1, 3800, 3802, 3803, 3805, 3815, 3817, 3836/1, 3837, 3837/1, 3838, 3838/1, 3838/2, 3839, 3839/1, 3840, 3840/1.

Flur Aufhausen:

die Verkehrsflächen Aalener Straße (581, 661), Im Aschbach (652), Leimgrubenäcker (659), Königsbronner Straße (115, 654), Im Brühl (686) und die Wege 116, 195, 581/1, 654/2, 774, 788,

sowie die sonstigen Grundstücke 115/1, 115/3, 117, 119, 120, 199, 200, 201, 202, 203/1, 204, 204/1, 205, 206, 208, 209, 210, 211, 211/1, 211/2, 213/2, 214, 214/1, 214/2, 216, 217, 653, 653/1, 653/2, 656, 657, 657/1, 658, 660, 665, 687

1.3 Heutiger Zustand

Das Plangebiet wird geprägt durch großflächige Einzelhandelsbetriebe wie Kaufland, Bauhaus, Mömax sowie durch Betriebe des produzierenden Gewerbes wie auch durch Auto-/Kfz-Betriebe, Tankstelle, Gaststätten und Vergnügungstätten, die sich verstärkt in den letzten Jahren hier angesiedelt haben. Während die Grundstücke zwischen der Aalener Straße und der Königsbronner Straße alle bebaut sind und gewerblich genutzt werden, sind östlich der Königsbronner Straße noch landwirtschaftlich genutzte Flächen und als Gartengrundstücke genutzte private Grünflächen vorhanden. Von diesen Freiflächen sind ca. 4,74 ha gewerblich nutzbar, ca. 1,65 ha bleiben der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung auch weiterhin erhalten. Die stark befahrene Würzburger Straße (B 19) grenzt das Plangebiet im Westen ab.

Im Osten grenzen an den Planbereich landwirtschaftliche Flächen und im südlichen Bereich der Friedhof Schnaitheim an. Im Norden und Süden befinden sich die durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereiche von Aufhausen bzw. Schnaitheim. Östlich der Würzburger Straße (B 19) schließt sich das Gewerbegebiet „Hagenwiesen / Brühl“ an, das im Anschluss an die B 19 vollständig bebaut ist. Nur zur Brenz hin sind teilweise noch unbebaute Gewerbegrundstücke vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplans südlich der Straße „Im Aschbach“ zwischen der Würzburger Straße und der Königsbronner Straße und auf einem Grundstück östlich der Königsbronner Straße befinden sich Altablagerungen und Altstandorte, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind.

1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende qualifizierte Bebauungspläne vor:

- „Rechts und Links der B 19“ (S68 von 1962)
- „Hintere Kirchwiesen“ (S72 von 1965)
- „Änderung Rechts und Links der B 19 (S84 von 1967)
- „Königsbronner Straße“ (nördlich der Straße „Hinter den Kirchwiesen“ und südlich der Leimgrubenäcker) (S104 von 1974)
- „Aschbach / Kreuzbühläcker“ (A06 von 1997)

Alle Bebauungspläne weisen die baulich nutzbaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO aus. Die Bereiche nördlich der Straße Leimgrubenäcker und nördlich des Friedhofs sind auf Betriebe begrenzt, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbegebiet).

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim vom 23.03.1994 stellt die Flächen zwischen den Ortsteilen Aufhausen und Schnaitheim größtenteils als gewerbliche Bauflächen dar. Ein Teilbereich zwischen Königsbronner Straße und Aalener Straße ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, Markt“ ausgewiesen.

Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 konnten die großflächigen Einzelhandelsbetriebe zwischen der Aalener Straße und der Königsbronner Straße genehmigt werden. Nach heutiger Rechtslage sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch in Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig. Diese Gesetzesänderung hat der rechtsgültige Flächennutzungsplan von 1994 mit der Darstellung der bestehenden Situation als Sonderbaufläche bereits berücksichtigt.

Mit der Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauGB mit der Zweckbindung großflächiger Einzelhandel ist somit der Bebauungsplan in diesem Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die Bereiche der Mischgebietsausweisungen, die im aktuellen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen bzw. im Süden – östlich der Königsbronner Straße – als Wohnbaufläche dargestellt sind, wird der im Verfahren befindliche Flächennutzungsplan 2020 hier gemischte Bauflächen darstellen.

Die Ausweisung eines Sondergebiets zur Ansiedlung von Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkten als großflächige Einzelhandelsbetriebe ist mit dem Regionalplan 2010 und dem Landesentwicklungsplan 2002 zu vereinbaren. Der bestehende großflächige SB –Markt ist im Mittelzentrum Heidenheim aber grundsätzlich nur im zentralörtlichen Versorgungskern zulässig.

Der Bereich des Bebauungsplans liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR VI 704/1 für die gemeinsame Wasserschutzzone III der Fassungen im Brenztal – in Kraft getreten am 15.01.1978 – ist bei der künftigen Bodennutzung zu beachten. Darüber hinaus liegt der nördliche Bereich im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen „Siebter Fuß“. Für diesen Bereich (Wasserschutzzone II) gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Heidenheim vom 29.06.2007.

Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden und im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Auf die Altlasten wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

Für den Bau der Süddeutschen Erdgasleitung läuft ein Planfeststellungsverfahren. Die geplante Trasse verläuft in der Straße Leimgrubenäcker und führt weiter in östliche Richtung durch das Gewerbegebiet.

1.5 Erschließung

1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt im Zuge der B 19 über die Knoten Würzburger Straße / Hintere Kirchwiesen – Aufhausener Straße im Süden und Würzburger Straße / Leimgrubenäcker – Im Brühl im Norden. Die geplanten Verkehrsflächen als innere Erschließung sind mit Ausnahme der nördlichen Verlängerung der Königsbronner Straße hergestellt. Eine planerische Veränderung der Verkehrsflächen wird nur für die geplante nördliche Fortführung der Itzelberger Straße notwendig. Aufgrund der östlich der Königsbronner Straße vorhandenen Gebäude Nr. 44 – 50 ist der Bau dieser Straße in der geplanten Länge nicht mehr möglich. Zur Erschließung der noch unbebauten Flä-

chen nördlich der Riedstraße wird die zum Teil ausgebaute Itzelberger Straße um ca. 60 m nach Norden verlängert und mit einer ausreichend großen Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge versehen.

1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind an der Königsbronner Straße entlang des Friedhofs vorhanden. Darüber hinaus kann im ausreichend breiten Straßenraum geparkt werden, ohne den fließenden Verkehr zu behindern. Die nach Landesbauordnung geforderten privaten Stellplätze sind auf den Gewerbegrundstücken durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen und herzustellen. Dies ist bisher in ausreichendem Maß erfolgt.

1.5.3 Fuß- und Radwege

Entlang den inneren Erschließungsstraßen sind in der Regel beidseitig Gehwege vorhanden. Ein separater Radweg führt von Aufhausen nach Schnaitheim entlang des östlichen Fahrbahnrandes der B 19.

1.5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die landwirtschaftlichen Flächen östlich des Plangebiets können weiterhin über die vorhandenen bzw. geplanten Feldwege im Süden über die Kirchstraße, den Wolfsbühlweg oder über die Straße „Hintere Kirchwiesen“ und im Norden über den Kreuzbühlweg sowie über die Leimgrubenäcker und die geplante Verlängerung der Königsbronner Straße erreicht werden.

1.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die drei Bushaltestellen Hintere Kirchstraße, Einkaufszentrum B 19 und Rössle an der Würzburger Straße bzw. Aalener Straße ist das Gebiet durch mehrere Buslinien gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

1.6 Versorgung

Die ausreichende Versorgung des Gebiets mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist vorhanden und kann auch für den noch nicht vollständig erschlossenen nördlichen Bereich östlich der Königsbronner Straße grundsätzlich gewährleistet werden. Hier werden zur Stromversorgung je nach Bebauung und Nutzung evtl. noch ein bis zwei Trafostationen sowie weitere Kabelverteilerschränke erforderlich. Da zum jetzigen Zeitpunkt die Standorte für die Stationen nicht festgelegt werden können, weist der Bebauungsplan hier keine neuen Flächen aus. Der § 14 Abs. 2 BauNVO lässt aber die der Versorgung dienenden Anlagen als Ausnahme auch auf nichtüberbaubarer Grundstücksfläche zu, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Somit ist sichergestellt, dass die Stadtwerke in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt zu gegebener Zeit die notwendigen Standorte festlegen können.

Im Feldweg 195 sind wichtige Leitungen der Stadtwerke (u.a. ein 20 kV-Transportkabel) verlegt, die 1989 erneuert wurden. Die Leitungstrasse kann auf Dauer aber nicht erhalten werden, da sie quer durch die geplanten Gewerbeflächen verläuft und somit eine Beeinträchtigung der Nutzung darstellt. Mit der Herstellung der geplanten Stichstraße müssen die Leitungen in die Verkehrsflächen umgelegt werden. Zur fernmeldetechnischen Versorgung muss wegen zu geringer Netzvorräte in benachbarten Bereichen mit größeren Erweiterungsmaßnahmen gerechnet werden.

1.7 Abwasserbeseitigung

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

1.8 Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Gewerbemülls ist Aufgabe des jeweiligen Verursachers. Bedingt durch die Ausweisung als Gewerbegebiet wurden bei der Verkehrs- und Straßenplanung alle nach der Straßenverkehrsordnung zulässigen Kraftfahrzeuge berücksichtigt.

Für die Mischgebiete erfolgt, soweit es sich um Wohnnutzungen handelt, die Müllentsorgung unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen.

1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über die Art der Nutzung erfolgen weitgehend auf der Grundlage der Ausweisungen in den vorhandenen Bebauungsplänen, berücksichtigen aber auch die bisher genehmigten Nutzungen.

Unter Anwendung der Plansätze 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans (LEP) 2002 und insbesondere des vom Gemeinderat beschlossenen Gutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA-Gutachten) aus dem Jahr 1994 werden in allen Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptnutzung generell ausgeschlossen. Soweit Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Vergangenheit ohne Einschränkung baurechtlich genehmigt wurden, genießen diese Bestandschutz.

Aufgrund der früheren Ausweisung als Gewerbegebiet entsprechend der Baunutzungsverordnung von 1962 wurden in der Vergangenheit im Quartier zwischen Aalener Straße, Königsbronner Straße, der Straße „Im Aschbach“ und den kleinteiligen Gewerbegrundstücken (852/2, 853/2) verschiedene großflächige Einzelhandelsbetriebe genehmigt. Diese Anlagen sollen bestehen bleiben. Die Flächen werden entsprechend den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans als sonstiges **Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Die hier vorhandenen Sondergebietsnutzungen (Möbelmarkt, Bau- und Gartenbaumarkt, Lebensmittelmarkt) werden planungsrechtlich in ihrem Bestand geschützt. Weitere derartige Betriebe und eine uneingeschränkte Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen würden negative Auswirkungen auf den zentralörtlichen Versorgungskern Heidenheims, aber möglicherweise auch auf die umgebenden Städte und Gemeinden zur Folge haben und werden planungsrechtlich ausgeschlossen. Das hohe Verkehrsaufkommen im Norden Heidenheims würde insbesondere den Ortskern von Schnaitheim zusätzlich belasten. Ein weiterer Bedarf an derartigen Sondergebietsnutzungen ist nicht vorhanden und wird langfristig auch nicht gesehen.

Das Sondergebiet wird in zwei Teilflächen SO1 und SO2, die durch die Riedstraße getrennt sind, untergliedert. Im SO1 werden ohne Bereichszuordnung nur jeweils ein Möbelmarkt und ein Bau- und / oder Gartenbaumarkt zulässig sein. Die zulässige Verkaufsfläche dieser Märkte orientiert sich an den bisher genehmigten Verkaufsflächen. Die maximale Verkaufsfläche für einen Bau- und/oder Gartenbaumarkt liegt bei 9.000 qm und beinhaltet eine geringfügige (ca. 5 %) Erweiterung. Die bereits 1980 für einen Möbelmarkt genehmigte Verkaufsfläche von 10.830 qm ist durch den zur Zeit betriebenen Markt mit ca. 5.000 qm Verkaufsfläche zwar deutlich unterschritten, wird aber in diesem Umfang beibehalten. Im SO2 wird der dort vorhandene großflächige Lebensmittelmarkt

ebenfalls in seinem Bestand geschützt. Hier ist künftig nur ein Lebensmittelmarkt mit maximal 5.000 qm Verkaufsfläche zulässig, wobei auch hier eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 4 % möglich ist. Der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente, die in direktem Bezug zu den Hauptsortimenten stehen müssen, darf in den Sondergebieten (SO1 und SO2) 10 % der tatsächlichen Gesamtverkaufsfläche und maximal 800 qm nicht überschreiten.

Ergänzend zu den großflächigen Einzelhandelbetrieben sind im Sondergebiet unter Berücksichtigung der bisherigen Gewerbegebietsausweisung und unter Berücksichtigung der hier genehmigten unterschiedlichen Nutzungen auch Einzelhandelsbetriebe – unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie oben beschrieben – Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisegaststätten sowie Vergnügungsstätten zulässig.

Zur Verbesserung der Wohnqualität des angrenzenden Wohngebiets „Leimgrubenäcker“ im Norden werden die bisher als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesenen Flächen größtenteils als **Mischgebiete** ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung der dort bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen ist damit nicht verbunden, da die Bebauungspläne nur Gewerbebetriebe zugelassen haben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Betriebe wären aber auch in einem Mischgebiet zulässig. Planungsrechtlich wird so ein städtebaulich verträglicher Puffer zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung geschaffen. Dies gilt auch für die bisher ausgewiesenen Gewerbegebiete südlich der Straße „Hinter den Kirchwiesen“, die unmittelbar an vorhandene Wohngebiete angrenzen. Die heute dort angesiedelten Gewerbebetriebe wären ebenfalls in einem Mischgebiet zulässig, so dass Beeinträchtigungen mit den geänderten Gebietsausweisungen nicht verbunden sind. Im Hinblick auf die auch innerhalb der Gebiete vorhandenen Wohngebäude und die angrenzenden Wohngebäude wirkt sich die neue Gebietsausweisung positiv auf das Siedlungsgefüge aus.

Einschränkungen von allgemein (§ 6 Abs. 2 BauNVO) und ausnahmsweise (§ 6 Abs. 3 BauNVO) zulässigen Nutzungen dienen dazu, störende Betriebe und Anlagen von den Wohngebieten fern zu halten und den ursächlichen städtebaulichen Zielen zur Regelung insbesondere von Einzelhandel und Vergnügungsstätten zu entsprechen. So werden Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO in allen Mischgebietsteilen ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten soll sich auf den zentralen Bereich um die Riedstraße, wo diese Nutzungen schon genehmigt sind, begrenzen. Hier sind auch Erweiterungen und Neuansiedlungen in ausreichendem Umfang möglich. Weitere Einschränkungen werden für das nördliche Mischgebiet MI2 für notwendig erachtet. Aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone II werden zum Schutz des Grundwassers Tankstellen nicht zugelassen. Zudem werden Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als eigenständige Betriebe von der allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen. Diese Betriebsart liegt hier bisher nicht vor und soll auf den zentralen und südlichen, ortsnahen Planbereich konzentriert werden. Die Flächen nördlich der Riedstraße bzw. nördlich des Sondergebiets sollen vorrangig dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Ausnahmsweise können aber Verkaufsflächen in begrenztem Umfang als untergeordnete Nebenanlage eines sonstigen Gewerbebetriebs zugelassen werden, sofern es sich um Sortimente handelt, die in direktem Bezug zum Gewerbebetrieb stehen.

Für die übrigen baulichen Flächen erfolgt die Festsetzung als **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO. Die verschiedenen Quartiere werden unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen und unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aber unterschiedlich strukturiert. Unter Anwendung von § 1 Abs. 5 – 10 BauNVO werden auch für diese Bereiche Festsetzungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten getroffen, um die einleitend unter Ziffer 1 der Begründung erläuterten Planungsziele zu erfüllen.

Die publikumsintensiven und durch ständiges Verkehrsaufkommen belasteten Bereiche (Einzelhandel, Vergnügungsstätten) sind zentral im Sondergebiet, aber auch im Kreuzungsbereich der Riedstraße und Königsbronner Straße schon angesiedelt. Für diesen kleinen Bereich (GE1) erfolgen keine Einschränkungen der allgemeinen (§ 8 Abs. 2 BauNVO) und ausnahmsweise (§ 8 Abs. 3 BauNVO) zulässigen Nutzungen.

Der Bereich GE2 südlich des Sondergebiets ist unter anderem auch durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt, Autohaus, Matratzen) geprägt. Mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sind alle Nutzungen nach § 8 zulässig.

Die übrigen Bereiche des Gewerbegebiets werden vorrangig für das produzierende Gewerbe bereitgestellt. In diesen Gebietsteilen (GE 3 und GE4) sind entsprechend den oben genannten Gründen Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe des Kfz-Gewerbes sind hiervon ausgenommen, da diese aufgrund ihrer Eigenart in Gewerbegebieten besser angesiedelt sind als im zentralörtlichen Versorgungskern. In den Gewerbegebieten können aber, so wie dies in den Mischgebieten geregelt ist, ausnahmsweise Verkaufsflächen in begrenztem Umfang als untergeordnete Nebenanlage eines Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern es sich um Sortimente handelt, die in direktem Bezug zum Gewerbebetrieb stehen.

Der Gebietsteil (GE4) im Norden wird entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan „Aschbach / Kreuzbühläcker“ als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dies erfolgt aufgrund der Nähe zum Wohngebiet „Leimgrubenäcker“ und wegen der Lage im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen „Siebter Fuß“ (Wasserschutzzone II). Hier sind in Ergänzung zu den Einschränkungen in den Gebietsteilen GE3 nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Des Weiteren sind Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 3 ausgeschlossen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen für die Landwirtschaft bzw. private Grünfläche / Gartenland im Osten bleiben unverändert erhalten.

1.9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird gegenüber den bestehenden Festsetzungen im Durchschnitt nicht erhöht. Vielmehr bleiben die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) in den städtebaulich sensibleren Bereichen wie für die GE-Flächen östlich der Königsbronner Straße zur freien Landschaft bzw. zum Friedhof hin aber auch südlich der Straße „Hintere Kirchwiesen“ im Anschluss an die Wohnbebauung teilweise unter den bisherigen Festsetzungen. Diese geringe Reduzierung im Interesse der landschaftlichen wie städtebaulichen Verbesserung stellt keine entscheidende Beeinträchtigung für die Nutzung der Grundstücke im Sinne eines Planungsschadens nach § 42 BauGB dar. Das bis heute in Anspruch genommene Maß der Nutzung liegt größtenteils deutlich unterhalb der neu festgesetzten GRZ.

Berücksichtigt man, dass in Bereichen von älteren Bebauungsplänen auf der Grundlage der jeweiligen BauNVO 1962, 1968 und 1977 eine Versiegelung von 100 % der Grundstücksfläche möglich war, stellt allein die Regelung in § 19 der nun maßgebenden BauNVO 1990 eine planerische Entsiegelung dar. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird lediglich für die SO-Gebiete angewandt. Damit wird dem heutigen Charakter eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel mit seinen notwendigen umfangreichen Stellplatzflächen Rechnung getragen.

Für das GE-Gebiet südlich des heutigen SB-Warenhauses war bisher keine GRZ festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 berücksichtigt die hier vorhandene „lockere Bebauung“ gegenüber dem Friedhof und lässt dennoch eine Erweiterung für alle Grundstücke zu.

Das Maß der Nutzung für die restlichen GE-Gebiete wurde unverändert aus den bisherigen Bebauungsplänen übernommen (GRZ 0,6 bzw. 0,7) und stellt unter Berücksichtigung der Planungsgrundsätze gemäß § 1 Abs. 6 BauGB eine angemessene Planung dar.

Die in den Bereichen der neu ausgewiesenen Mischgebiete bisher festgesetzten GRZ wurden ebenfalls - mit einer Ausnahme - unverändert übernommen. Nur das südliche Mischgebiet östlich der

Königsbronner Straße wurde auf eine GRZ von 0,5 reduziert, um besonders hier eine notwendige Anpassung an die bauliche Dichte des angrenzenden Wohngebiets zu erreichen. Die tatsächliche Nutzung liegt derzeit immer noch zum Teil deutlich unter der festgesetzten GRZ, so dass auch hier keine Beeinträchtigung gegenüber der vorhandenen Nutzung vorliegt.

Bezüglich der weiteren Festsetzungsmöglichkeiten des Nutzungsmaßes (Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe) wurden unter Berücksichtigung der im Norden und Süden angrenzenden niederen Wohnbebauung weitgehend die bisherigen Werte zu Grunde gelegt. Für die nur in offener Bauweise zulässigen Gebäude in den Mischgebieten erscheint die Begrenzung der Gebäudehöhen durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z II) und die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, wie dies die Bebauungspläne für diese Bereiche zum Inhalt hatten, sinnvoll. Für die bisherige GE-Fläche südlich der Straße „Hintere Kirchwiesen“ und östlich der Königsbronner Straße wurde die Reduzierung der GRZ von 0,6 auf 0,5 durch eine Erhöhung der GFZ von 0,6 auf 0,8 für die zweigeschossige Bauweise ausgeglichen. Für gewerblich genutzte Gebäude kann dagegen mit der Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe den städtebaulichen und praktischen Anforderungen in der Regel besser entsprochen werden. Die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen vom intensiv genutzten Zentrum nach Norden und Süden zu den Wohngebieten von Aufhausen und Schnaitheim und zur freien Landschaft im Osten gewährleistet eine vertretbare Einbindung in die Landschaft.

1.9.3 Bauweise

Die Festsetzung einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ist für die städtebaulich sensibleren Bereiche im Anschluss an die Wohngebiete und für die kleinteilige Gewerbenutzung nördlich des Friedhofs angemessen. Für die intensiv gewerblich genutzten Flächen und vor allem für das Sondergebiet wird weiterhin eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, die Gebäudelängen über 50 m zulässt, festgesetzt.

1.9.4 Sonstige Festsetzungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen 110 kV Freileitung der EnBW und der Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Gesamtbreite von 10,0 m wird für die geplante SEL-Ferngasleitung, die nach aktuellem Stand des Planfeststellungsverfahrens von Westen kommend in der Straße „Im Brühl“ und Leimgrubenäcker weiter in östliche Richtung durch das dortige Gewerbegebiet führt, festgesetzt.

Die Ausweisung des Einzugsgebiets der Grundwasserfassungen „Siebter Fuß“ als Wasserschutzzone II im nördlichen Planbereich erfolgt nachrichtlich. Auf die Einhaltung der Rechtsverordnung des Landratsamtes Heidenheim vom 29.06.2007 wird im Textteil hingewiesen.

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Aschbach / Kreuzbühläcker“ im Jahr 1997 untersuchten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen und die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden vollständig in den Bebauungsplan übernommen. Bestehende Bepflanzungen entlang der Bundesstraße 19 (Würzburger Straße) werden durch Planzeichen gesichert.

Aufgrund fehlender und unzureichender grünordnerischer Festsetzungen in den Bebauungsplänen S68, S72, S84 und S104 hat sich östlich der B 19 ein Gewerbegebiet entwickelt, das insbesondere im Straßenraum gestalterische Mängel aufweist. Um bei künftigen Vorhaben dies verbessern zu können, werden Pflanzmaßnahmen, wie sie in neueren Gewerbegebieten bzw. in den Bebauungsplänen für diese Gebiete enthalten sind, textlich festgesetzt.

Auf die bisher im Bebauungsplan „Aschbach / Kreuzbühläcker“ festgesetzte und im Umweltbericht

(Ziff. 2.5) empfohlene Dachbegrünung wird künftig verzichtet, um Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie (Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) zu ermöglichen. Um aber die Bedeutung einer Dachbegrünung in Bezug auf die Regenwasserbehandlung nicht außer Acht zu lassen, wird im Textteil nachrichtlich auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und das Regelwerk DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall hingewiesen.

1.10 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO erfolgt nur, soweit sie zur gestalterischen Einfügung in das Landschaftsbild notwendig werden. Dies betrifft in erster Linie Aussagen zur Gestaltung von Einfriedigungen zum Straßenraum und zur freien Landschaft, über die Arten von Pflanzungen sowie zur Anordnung und Größe von Werbeanlagen.

1.11 Immissionsschutz

Der Planbereich und seine Umgebung sind aufgrund der gewerblichen Nutzung und durch die stark befahrene Bundesstraße hinsichtlich von Immissionen stark vorbelastet. Mit der Änderung der Bebauungspläne sind im Geltungsbereich und in den angrenzenden Gebieten keine neuen Immissionen verbunden.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen in den unterschiedlichen Gewerbegebieten und hier insbesondere im Einwirkungsbereich der angrenzenden Wohngebiete im Norden und Süden ist unter anderem auch erfolgt, um störende gewerbliche Immissionen zu verringern. Zusätzlich wurden die bisherigen Gewerbegebiete in unmittelbarem Anschluss an die Wohngebiete als Mischgebiete ausgewiesen. Auch die Ausweisung des nördlichen Gewerbegebietsteils GE4 als eingeschränktes Gewerbegebiet ist unter dem Aspekt einer verträglichen Nutzungsgliederung im Interesse der Wohnnutzung erfolgt.

Soweit in den Gewerbegebieten Wohnungen bzw. Wohngebäude, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB nur ausnahmsweise zulässig sind, errichtet werden sollten, kann im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes verlangt werden.

1.12 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Von den noch ca. 4,74 ha unbebauten Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ca. 39 % in städtischem Besitz.

1.14 Kosten

1.14.1 Planungskosten

Bebauungsplan		ca.	41.248.- €
Umweltbericht		ca.	5.000.- €
Straßenplanung	(für noch nicht gebaute Maßnahmen)	ca.	39.600.- €
Kanal-/Entwässerungsplanung	(für noch nicht gebaute Maßnahmen)	ca.	17.000.- €

1.14.2 Baukosten (für noch nicht hergestellte Maßnahmen, die allerdings bereits mit den bisherigen Bebauungsplänen festgestellt wurden)

Straßen- und Wegebau	ca. 720.000.- €
Kanalbau und Abwasseranlagen	ca. 200.000.- €
öffentliche Grünflächen (Streuobstreihe)	ca. 21.000.- €

Die Grundstückskosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und öffentlichen Grünflächen sind nicht enthalten.

1.15 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	33,18 ha	100,0 %
Mischgebiete	3,13 ha	9,4 %
Gewerbegebiete	13,89 ha	41,9 %
Sonstiges Sondergebiete	5,67 ha	17,1 %
Verkehrsflächen	5,59 ha	16,8 %
Grünflächen	3,70 ha	11,2 %
Landwirtschaftliche Flächen	1,20 ha	3,6 %

2. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

2.1 Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhaltes

Art des Gebiets	Gemäß der neuen Planung bleiben die Bauflächen überwiegend als Gewerbegebiete (GE) bestehen. Der zentrale Bereich wird entsprechend FNP und tatsächlicher Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Die bisherigen GE-Flächen im Anschluss an die Wohnbebauung werden als Mischgebiet ausgewiesen.
	Mischgebiete: ca. 3,13 ha GE-Gebiete: ca. 13,89 ha SO-Gebiete: ca. 5,67 ha Verkehrsfläche: ca. 5,59 ha Flächen für die Landwirtschaft: ca. 1,20 ha Private Grünflächen: ca. 0,45 ha Öffentliche Grünflächen: ca. 3,25 ha
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,5 bis 0,8 GFZ = 0,8 bis 1,4
Erschließung	Äußere Erschließung über die B 19; innere Erschließung über die Straße „Hintere Kirchwiesen“, Königsbronner Straße, Aalener Straße und Leimgrubenäcker; die noch unbebauten Flächen über die neu anzulegenden Verlängerungen der Königsbronner Straße und der Itzelberger Straße
Flächenbedarf	ca. 33,18 ha

2.2 Fachziele des Umweltschutzes

Für den Geltungsbereich sind keine speziellen Fachziele des Umweltschutzes bekannt. Es gelten die allgemeinen Ziele des Umweltschutzes. Auf die jeweiligen Vorschriften und Gesetze wird im Folgenden verwiesen.

Schutzgut Mensch

- Schutz der menschlichen Gesundheit
- Erholungsfunktion der Landschaft erhalten

Rechtsgrundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim

Schutzgut Flora und
Fauna

- Artenschutz
- Schutz und Erhalt von Lebensräumen

Rechtsgrundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

EG-Artenschutzverordnung

FFH-Richtlinie

EG-Vogelschutzrichtlinie

Bundesartenschutzverordnung

Schutzgut Wasser

- Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasser
- Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit von Niederschlägen

Rechtsgrundlage:

Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR VI 704/1 für die gemeinsame Wasserschutzzone III der Fassungen im Brenztal – in Kraft getreten am 15.01.1978.

Rechtsverordnung des Landratsamtes Heidenheim vom 29.06.2007 für die Grundwasserfassungen „Siebter Fuß“

Schutzgut Boden

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Sicherung der Bodenfunktionen
- Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränken

Rechtsgrundlage:

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)

Immissionsschutz,
Schutzgut Klima und Luft

- Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
- Vermeidung von Emissionen
- Verbesserung der Luftqualität

Rechtsgrundlage:

BImSchG

Schutzgut Landschaftsbild

- Schutz des Landschaftsbildes
- Einbindung von Gewerbe- und Industriegebieten in die Landschaft
- Ortsrandgestaltung

Rechtsgrundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)
Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim

Der Umweltbericht soll bereits mit der Aufstellung der Bauleitplanung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermitteln und somit die Belange des Umweltschutzes gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigen. Dies gilt auch entsprechend § 1 Abs. 8 BauGB bei einer Ergänzung oder Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2.3 Bestandsaufnahme

Im vorliegenden Umweltbericht wird vorrangig auf die insgesamt ca. 3,42 ha großen noch unbebauten Flächen eingegangen, die durch die Bebauungsplanänderung allerdings hinsichtlich ihrer Nutzung unverändert bleiben.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Das Baugebiet grenzt an die B 19 (Würzburger Straße) an, die neben dem Fernverkehr auch die Erschließung der beiden Gewerbegebiete rechts und links der B 19 bewältigt. Von daher ist die gesamtstädttebauliche Situation für die im Norden und Süden angrenzenden Wohngebiete von Aufhausen und Schnaitheim in großem Maße durch Verkehrslärm und gewerbliche Immissionen vorbelastet.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Schnaitheim. Es grenzt im Norden an das neue Wohngebiet Leimgrubenäcker, im Süden an den alten Ortskern von Schnaitheim, im Osten an die freie Feldlage und im Westen an das Gewerbegebiet Hagenwiesen / Brühl an.

Durch die mögliche neue Ansiedlung von weiteren Gewerbeanlagen auf den noch unbebauten Flächen sind negative Auswirkungen auf die Wohnstandorte von Aufhausen und Schnaitheim wenig wahrscheinlich, da der Abstand des Gewerbegebiets an der Itzelberger Straße ca. 500 m beträgt und das in ca. 150 m zur Wohnbebauung in Aufhausen entfernte Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Dieses eingeschränkte Gewerbegebiet wird zudem durch ein Mischgebiet und eine Grünzäsur vom Wohngebiet getrennt.

Verkehrsimmissionen

Durch die große Vorbelastung aufgrund der Bundesstraße und den Erschließungsverkehr der vorhandenen Gewerbebetriebe hat ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Planänderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Sonstige Immissionen

Sonstige gewerbliche Immissionen, z. B. Lufthygiene oder Lärm betreffend, können je nach Art des Gewerbes in unterschiedlicher Intensität auftreten.

Die gewerblichen Abfälle werden von den Eigentümern entsprechend der geltenden rechtlichen Regelungen sortiert und gesammelt. Der Abtransport und die umweltgerechte Verwertung bzw. Entsorgung wird vom zuständigen Entsorgungsbetrieb durchgeführt.

Das gesamte Gebiet ist an das zentrale Abwassernetz im Trennsystem angeschlossen. Die Dimensionierung der technischen Anlagen ist ausreichend.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung bzw. Abwassereinleitungen sind nicht zu erwarten.

Erholung

Die Naherholungsfunktion ist aufgrund der umgebenden Siedlungsfunktionen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Osten ohne Bedeutung.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.2 Schutzgut Flora, Biotoptypen

Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

Der größte Teil des Geltungsbereichs ist als Gewerbegebiet bereits seit Jahrzehnten stark gewerblich genutzt. Die wenigen landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind durch einen Gartenbaubetrieb belegt. Auf der intensiv bewirtschafteten Fläche mit Düngung, Herbizideinsatz und bodenverbessernden Maßnahmen ist von einer Unkrautvegetation aus weitverbreiteten Arten mit wenig Bezug zu den natürlichen Standortverhältnissen auszugehen.

Der Acker steht in Folge der Planung als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Die derzeitige Nutzung bedingt eine Artenarmut des Lebensraumes Acker, so dass er in der Funktion des Habitats in großem Maße vorbelastet ist.

Gebüsch mittlerer Standorte und Bäume

Im Bereich der zur Zeit noch unbebauten Flächen nördlich der Riedstraße (Flurstücke 802/1, 803/2, 804/2) sind ein gehölzbestandener Bereich mit spontan aufgewachsenen Sträuchern und Bäumen aus naturraum- und standorttypischen Arten sowie eine kleine Baumreihe aus Obstgehölzen vorhanden.

Im Sinne des Naturschutzrechts ausgewiesene Schutzgebietsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Nach dem derzeitigen Datenstand gibt es keine Hinweise auf besonders geschützte Arten oder geschützte Biotope nach den geltenden Naturschutzbestimmungen.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch eine floristische wie auch faunistische Arten- und Strukturarmut. Die Vielzahl und Häufigkeit anthropogener Störeffekte durch die vorhandene Landwirtschaft wie Lärm, Licht, häufiges Betreten und Befahren, landwirtschaftliche Bearbeitung, Einbringen von Düngemitteln und Herbiziden wie auch aus den gewerblich genutzten Flächen im Umfeld verhindern eine naturnahe Entwicklung der Flächen.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.3 Schutzgut Fauna

Intensiv genutzte Flächen - wie die des Plangebiets - besitzen selten artenreiche Faunenspektren. Es ist davon auszugehen, dass der Eingriff keine bzw. nur geringe Auswirkungen auf die Habitate hat.

Besonders geschützte Arten gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG sowie der Bundesartenschutzverordnung, der EG-Artenschutzverordnung, der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Durch die Eingriffe auf den noch unbebauten Flächen werden Lebensräume jedoch dauerhaft zerstört. Das war jedoch schon vor der Bebauungsplanänderung aufgrund der rechtsgültigen Bebauungspläne möglich.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.4 Schutzgut Boden

Laut geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberjuras, die vermutlich als Unterer Massenkalk bzw. Oberer Massenkalk ausgebildet sind. Sie sind mit im Detail jeweils unbekannter Mächtigkeit von Moorbildungen, Auensedimenten und Hangschutt überdeckt. Verkarstungserscheinungen sind nicht gänzlich auszuschließen. Mit einem geringen Grundwasserspiegel ist zu rechnen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Mit der Umsetzung des geänderten Bebauungsplans werden weiterhin Flächen versiegelt. Es verbleiben mit der Versiegelung von Bodenflächen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich des Bebauungsplans südlich der Straße „Im Aschbach“ zwischen der Würzburger Straße und der Königsbronner Straße und auf einem Grundstück östlich der Königsbronner Straße befinden sich Altablagerungen und Altstandorte, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind.

Wertung: Es liegen erhebliche Eingriffe vor. Diese waren aber bereits aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplans zulässig.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Für den gesamten Bereich gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR VI 704/1 für die gemeinsame Wasserschutzzone III der Fassungen im Brenztal – in Kraft getreten am 15.01.1978 –. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind größtenteils stark versiegelt. Nur über die wenigen noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine Zuführung des Regenwassers zum Grundwasser noch möglich.

Aufgrund der baulichen Nutzung kann hier niedergehendes Regenwasser künftig nicht mehr wie bisher direkt großflächig im Boden versickern und dort dem Grundwasser zufließen. In diesem Bereich wird somit die Grundwasserneubildung wesentlich herabgesetzt.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind Oberflächengewässer nicht vorhanden. Das Regenwasser aus den noch unbebauten Flächen versickert vollständig.

Der auf versiegelte oder überbaute Flächen fallende Niederschlag gelangt gemeinsam mit dem Schmutzwasser über die Kläranlage in die Oberflächengewässer. Im Vergleich hierzu wird beim bestehenden Acker das Wasser über den relativ nährstoffreichen Boden gefiltert und versickert. Dieser Zustand beeinträchtigt den Naturhaushalt und die Versiegelung der Fläche trägt in erhöhtem Maße zur Verschlechterung bei. Das über versiegelte Flächen abfließende Regenwasser hat zur Folge, dass bei Starkregen die Oberflächengewässer relativ stark anschwellen können.

Durch die weitere Bodenversiegelung ist die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und der Grundwasserneubildung als erheblicher Eingriff zu werten.

Da die Grundflächenzahl gegenüber der bisherigen Planung nicht erhöht wird, sind dafür jedoch keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan können die Eingriffe teilweise kompensiert werden.

Wertung: Es liegen erhebliche Eingriffe für einen jedoch relativ geringen Flächenanteil des Plangebiets vor. Diese waren aber bereits aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplans zulässig.

2.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima der relativ ebenen Fläche wird stark vom Brenztal beeinflusst. Als Offenlandfläche ist es geländeklimatisch sowohl als Kaltluftentstehungsgebiet wie auch als Kaltluftabflussgebiet anzusehen. Die Fläche hat nur eine sehr geringe bioklimatische Ausgleichs- oder Filterfunktion.

Vorbelastungen der Luft sowie des Klimas resultieren aus folgenden Sachverhalten:

- Immissionen aus dem Verkehr, insbesondere der B 19
- Immissionen der gewerblichen Betriebe sowie aus Heizungsanlagen der Industrie- und Wohngebäude
- Wärmereflexion von versiegelten Flächen und Gebäuden
- Verminderung der Luftzirkulation durch die Bebauung

Es ist davon auszugehen, dass es mit der noch möglichen Bebauung zu keinen Beeinträchtigungen des Kaltluftabflusses kommt. Durch die Bebauung wird das Mikroklima negativ beeinflusst, da Bauten und versiegelte Flächen direktes Sonnenlicht in Wärme umwandeln und sie wieder an die Umgebung abgeben. Dadurch kann es an Hochsommertagen zu einer negativen Beeinträchtigung des Mikroklimas kommen. Dem diesbezüglichen Risikofaktor kommt aber nur eine geringe Bedeutung zu.

Erhebliche Umweltauswirkungen des Schutzgutes Klima und Luft, die mit gesundheitlichen Gefährdungen einhergehen, sind nicht zu erwarten, wenn die geltenden gesetzlichen Regelungen bei der Ansiedlung von Gewerbe eingehalten werden.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich mit den im Norden, Süden und Westen angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten bildet einen zusammenhängenden Siedlungsbereich im Norden von Schnaitheim. Dieser Bereich wird geprägt durch zum Teil große Baukörper mit geringer Grünstruktur. Lediglich die von Nord nach Süd verlaufende Bundesstraße mit beidseitig begleitendem Grünzug stellt eine angenehme Grünzäsur dar. Während die Brenz mit bewachsenen Uferstreifen das Siedlungsgebiet nach Westen positiv begrenzt, stellt die im Osten angrenzende durch landwirtschaftliche Nutzung ausgeräumte Landschaft, die mit zwei Teilflächen noch in das Gewerbegebiet hineinreicht, einen lückenhaften Siedlungsrand und somit eher unbefriedigendes Landschaftsbild dar.

Die Bebauung der noch freien Flächen ist ohne Bedeutung für das Landschaftsbild.

Es ist bei der Planung von großem Belang, dass der östliche Siedlungsrand gefasst wird und einen begrünten Randstreifen erhält.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Gebiet sind keine geschützten oder bedeutsamen Kulturgüter vorhanden.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.9 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungsgefüge unter den Schutzgütern zu beachten. Die aus methodischen Gründen auf Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.4 Prognose

Mit der Durchführung der Planung sind die unter Ziff. 2.3 erläuterten Umweltauswirkungen verbunden. Mit den Nutzungsänderungen im überwiegend bebauten Bereich und mit einer Schließung der Baulücken im Osten sind keine Auswirkungen verbunden, die nicht schon durch die bestehenden Bebauungspläne gegeben bzw. zu erwarten waren.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Bei sämtlichen noch anstehenden Baumaßnahmen ist möglichst umweltschonend vorzugehen.

- Die Ausführung der Schacht- und Bauarbeiten sowie die Zuwegung für Baupersonal erfolgt von der Erschließungsstraße aus. Da das Grundwasser nicht gegen flächenhaft eindringen der Schadstoffe geschützt ist, muss beim Baubetrieb erhöhte Vorsorge gegen Bodenverunreinigungen durch Hilfs- und Betriebsstoffe getroffen werden. Dies gilt insbesondere im Bereich des Wasserschutzgebiets II im Norden.
- Die zu versiegelnden Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und wo es möglich ist, das anfallende Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder zuzuführen.
- Dachflächen bis 10 % Neigung sollten zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation, zur Verminderung des Oberflächenabflusses und zur Verbesserung des Lebensraumangebotes für Flora und Fauna begrünt werden.

Die wenigen grünordnerischen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bleiben erhalten und sollten erweitert werden.

Entlang dem östlichen Gebietsrand ist eine Siedlungsrandbegrünung vorzunehmen. Die dort ober- und unterirdisch verlaufenden Leitungen sind bei Bepflanzung zu berücksichtigen.

Die Bepflanzungen entlang der B 19 sind unbedingt zu erhalten.

Alle Pflanzmaßnahmen sind mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen.

Eine Eingriffsbilanzierung sowie die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da keine zusätzlichen Eingriffe mit den Festsetzungen der Bebau-

ungsplanänderung verbunden sind.

2.6 Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Die Frage zu alternativen Planungsmöglichkeiten stellt sich aufgrund des eigentlichen Planungsziels nicht.

2.7 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Werden die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, verbleiben erhebliche Umweltauswirkungen im Bereich der Schutzgüter Boden und Wasser. Daher sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz sowie die grünordnerischen Maßnahmen auf den Baugrundstücken durch die Stadtverwaltung Heidenheim bezüglich Umsetzung, Pflege und Erhalt alle fünf Jahre zu überprüfen.

2.8 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Königsbronner Straße“ umfasst eine ca. 33,18 ha große Fläche im Norden von Heidenheim zwischen den Ortsteilen Schnaitheim und Aufhausen und zwischen der Bundesstraße 19 und landwirtschaftlichen Flächen. Es handelt sich zum größten Teil um bereits gewerblich genutzte Flächen und Verkehrswege.

Mit der Bebauungsplanänderung an sich sind negative Auswirkungen für Natur und Landschaft nicht verbunden. Lediglich künftige Baumaßnahmen auf den wenigen noch unbebauten Grundstücken bringen zum Teil erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich. Diese Eingriffe waren allerdings schon auf Grund der einzelnen rechtskräftigen Bebauungspläne aus den Jahren 1962, 1965, 1967, 1972, 1974 und 1994 zulässig. Die ursprünglichen Bebauungspläne weisen für fast alle Bauflächen Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO ohne Einschränkungen aus.

Mit der Bebauungsplanänderung werden in erster Linie nur Regelungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelbetrieben, Vergnügungsstätten und anderen sonst allgemeinen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen getroffen. Zudem erfolgt aus stadtplanerischen und immissionsschutzrechtlichen Gründen unter Berücksichtigung der im Norden und Süden angrenzenden Wohngebiete teilweise eine Rückstufung von GE- in MI-Gebiete. Das Maß der baulichen Nutzung wird über das gesamte Gebiet betrachtet nicht erhöht. Eine bisher von der Riedstraße östlich der Königsbronner Straße nach Norden geplante 400 m lange Straße wird auf eine ca. 100 m lange Stichstraße reduziert.

Mit der Realisierung von zulässigen Baumaßnahmen, in erster Linie auf den noch unbebauten Flächen am östlichen Ortsrand, können in allen Projektphasen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in unterschiedlicher Art und Intensität ausgehen. Hinzu kommen Vorbelastungen durch die aktuelle Nutzung im Gebiet wie auch zum Teil aus dem angrenzenden Umfeld.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist die Bodenversiegelung, vor allem hinsichtlich der Schutzgüter Wasser und Boden anzusehen. Die Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter erfahren nur geringfügige bis keine Beeinträchtigungen.

Die Eingriffe, die der bisherige Bebauungsplan „Aschbach / Kreuzbühläcker“ ermöglicht hat, werden durch die bereits hergestellte Begrünung im Norden zum Wohngebiet Leimgrubenäcker und die geplante Anlegung eines Pflanzstreifens entlang der östlichen Siedlungsgrenze ausgeglichen. Diese

Maßnahmen wirken sich auf alle Schutzgüter positiv aus, besonders auf das Landschaftsbild.

Das bestehende Defizit an Pflanzmaßnahmen entlang den Erschließungsstraßen wird planerisch durch mehr Pflanzgebote beseitigt. Aufgrund des Bestandsschutzes können allerdings rückwirkend Pflanzgebote für bereits erfolgte Baumaßnahmen nicht ausgesprochen werden.

Heidenheim, den 22.09.2010 / 30.03.2011

Martin Seemann