

**Anlage 3 zur Drucksache TU 011 / 2014**

**Stadt Heidenheim an der Brenz  
Baubereichsplan 11.00**

## **Begründung**

vom 30.10.2013

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

**zum**

**Bebauungsplan  
„Kornbaindt“**

**in Heidenheim-Mergelstetten**

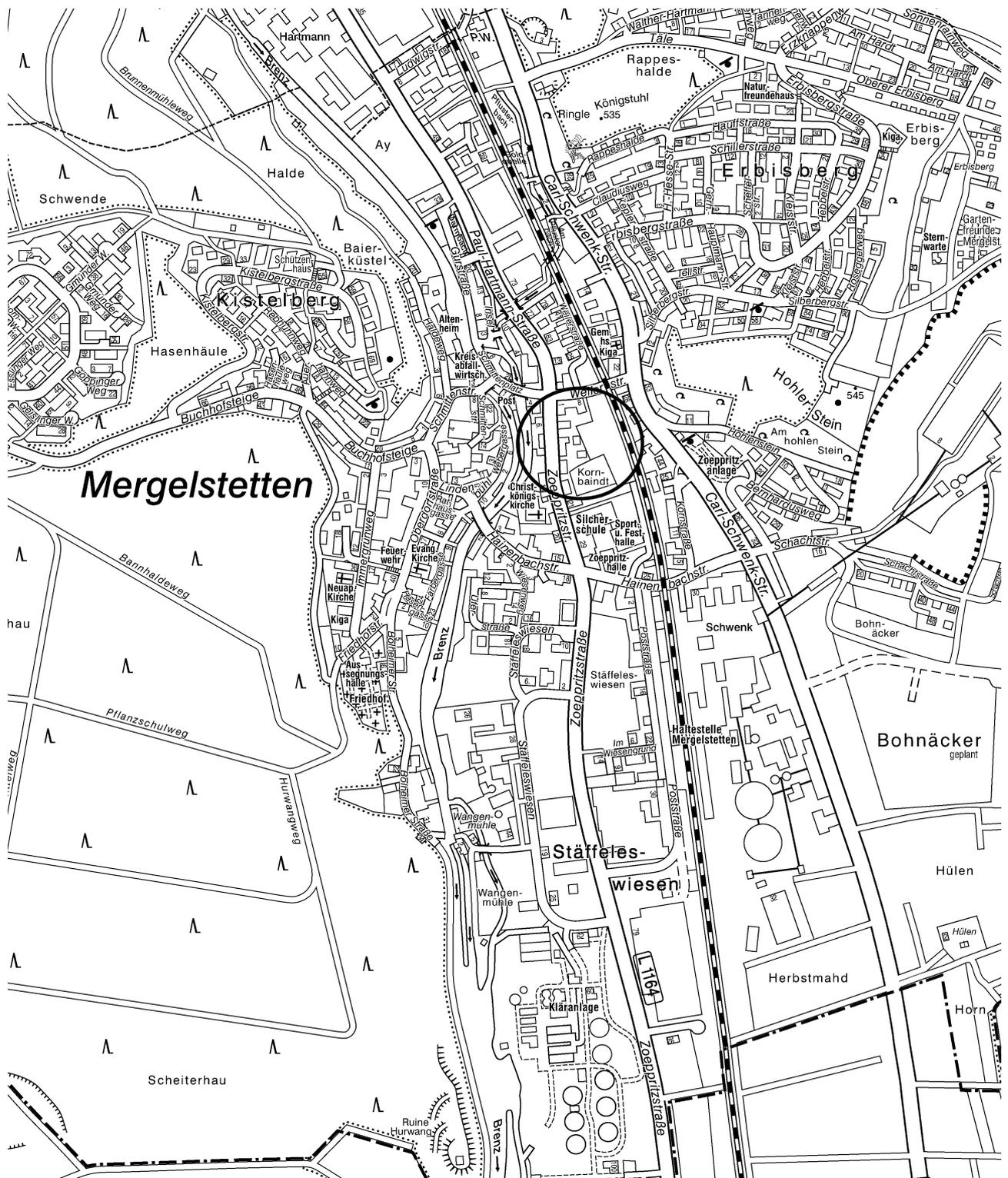


**Stadt Heidenheim**  
Stadtentwicklung,  
Städtebauliche  
Planung und Umwelt

## 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 5 |
| 1.10 Örtliche Bauvorschriften                        | Seite 5 |
| 1.11 Hochwasserschutz                                | Seite 6 |
| 1.12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung         | Seite 6 |
| 1.13 Sozialplan                                      | Seite 7 |
| 1.14 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung             | Seite 7 |
| 1.15 Kosten  | Seite 7 |
| 1.16 Statistik                                       | Seite 7 |

### Übersichtsplan



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

### 1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die noch unbebauten privaten und städtischen Grundstücke sollen einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt und mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut werden.

Aus städtebaulicher Sicht stellen diese Überlegungen, die schon mehrfach in den vergangenen Jahren angestellt wurden, eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs dar. Damit ließe sich ein gewisser Umfang an Wohnbauflächen in Mergelstetten in zentraler Lage bereitstellen. Für diesen Bereich gilt der einfache Bebauungsplan „Kornbaindt“ vom 02.08.1910. Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen, daher ist eine Änderung notwendig.

Da das Planungsgebiet von allen Seiten mit Bebauung bzw. Verkehrsflächen umschlossen ist, sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innentwicklung) gegeben. Dieses Verfahren wird ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als gemischte Baufläche dargestellt, der erforderliche Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der Lage an der Bahnlinie wurde ein Schallgutachten notwendig.

### 1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentrumsnah im südlichen Stadtteil Mergelstetten auf einer Höhe von ca. 482 m ü.N.N.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Flur Mergelstetten:

- die Verkehrsfläche Zoeppritzstraße (1180, teilweise), Weilerstraße (2056/1, 2056, teilweise), Fußweg (1154, teilweise), 2056/1
- die städtischen Flurstücke (1195/4, 1195/1)
- die privaten Flurstücke (154, 155/10, 1199/1, 1199/2, 1184, 1182, 1187/1, 1186, 1198, 1197, 155/11, 155/3, 155/12, 155, 156, 156/1, 157, 155/4, 158, 1195/2, 1196, 159, 1187/2)

### 1.3 Heutiger Zustand

Im Norden des Gebiets liegt die Weilerstraße, im Osten grenzt die Bahnlinie Ulm-Aalen, im Süden das Bildungshaus Silcherschule und im Westen die Brenz an. In Nord-Süd-Richtung verläuft die Zoeppritzstraße.

Das Gebiet wird geprägt durch bestehende Bebauung und einem größeren privaten Grünbereich (Wiese).

### 1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim vom 23.03.1994 stellt im Geltungsbereich gemischte Baufläche gemäß § 5 Abs. 2

Nr. 1 BauGB dar. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auch der Entwurf des Flächennutzungsplans 2022 stellt eine gemischte Baufläche dar.

Für diesen Bereich gilt der einfache Bebauungsplan „Kornbaindt“ vom 02.08.1910.

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**

Für die bestehende Bebauung dienen die Zoeppritzstraße und die Weilerstraße als Erschließung. Für die neue Bebauung ist eine neue Straße notwendig, die auf Höhe Haus Nr. 21 und Nr. 9 an die Zoeppritzstraße anschließt. Die Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich dargestellt.

### **1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze**

Parkierung wird im öffentlichen Straßenraum festgelegt. Private Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzverordnung auf den Baugrundstücken anzulegen.

### **1.5.3 Fuß- und Radwege**

Gehwege sind in der Bestandsbebauung ausreichend vorhanden. Im neuen verkehrsberuhigten Bereich ist eine gemischte Verkehrsfläche.

Entlang der Zoeppritzstraße sind für den Radverkehr Schutzstreifen (zur Zeit noch als Modellversuch des Landes Baden-Württemberg) angelegt. Ob sie dauerhaft erhalten bleiben, ist seitens der zuständigen Landesministerien noch nicht geklärt.

### **1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächste Bushaltestelle liegt zentral im Geltungsbereich an der Zoeppritzstraße, somit ist das Gebiet direkt an den ÖPNV angebunden.

## **1.6 Versorgung**

Für die neue Erschließungsstraße sind Gas-, Wasser- und Stromleitungen neu zu verlegen.

## **1.7 Abwasserbeseitigung**

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass befestigte Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

Der Kanal in der Zoeppritzstraße ist von seiner Dimensionierung her ausreichend für die neu zu bebauenden Grundstücke. Für die neue Erschließungsstraße ist ein Kanal neu zu verlegen.

## **1.8 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung kann unter Anwendung der vom Kreisabfallwirtschaftsbetrieb Heidenheim formulierten Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen vorgenommen werden.

Die Abfallbehälter sind an der U-förmigen Erschließungsstraße für die Müllabfuhr bereitzustellen.

len. Die Stichstraße wird von Müllfahrzeugen nicht angefahren. Der Bau eines Wendehammers für 3-achsige Müllfahrzeuge wäre für zwei bis drei Gebäude nicht verhältnismäßig.

## **1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.9.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigt auch die bestehenden Nutzungen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO) sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 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 größtenteils eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Entlang der Weilerstraße und der Bahnlinie werden entsprechend dem Schallgutachten mehrgeschossige Gebäude (III-IV) festgesetzt. Diese Festsetzungen sind auch an die mehrgeschossige Bebauung an der Weilerstraße angepasst. Die festgesetzte Viergeschossigkeit an der Weilerstraße soll einen städtebaulichen Akzent setzen. Dieser folgt dann Richtung Süden eine dreigeschossige Bebauung, die einen differenzierten Übergang zur zweigeschossigen Bebauung darstellt.

Bei der zweigeschossigen Bebauung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 festgesetzt. Bei den mehrgeschossigen Gebäuden ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen den oben genannten Zielen und Vorgaben.

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

### **1.9.3 Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise und die Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und mehrgeschossigen Gebäuden ist vom Bestand abgeleitet.

### **1.9.4 Maßnahmen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach (Projekt-Nr. 9290 25) vom 03.07.2013 zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr im Bebauungsplangebiet ist entsprechend der RLS-90 bzw. der Schall 03 für die geplanten und bestehenden Gebäude zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der

Grenzwerte der 16. BImSchV beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund der zum Teil hohen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB(A)/nachts 50 dB(A)) bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (tags 64 dB(A)/nachts 54 dB(A)) in dem geplanten Bebauungsgebiet zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebäudefassaden dimensioniert. Zusätzlich sind zur Nachtzeit Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

Durch diese Festsetzungen sind trotz der teilweise hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

### **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 von Dachflächenwasser wurden wegen des Grundwasserstandes nicht festgesetzt.

### **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 Einfriedigungen, zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksteile und über die Zulässigkeit und Anordnung von Außenempfangsanlagen und Nebenanlagen. Auch der Umgang mit Höhenunterschieden zwischen Grundstücken wird geregelt, da aufgrund der Abwasserbeseitigung und des Grundwasserstandes das Gelände angehoben werden muss. Die Festsetzungen regeln einen verträglichen Übergang.

### **1.11 Hochwasserschutz**

In der Hochwassergefahrenkarte, die auch Grundlage für die Novellierung des Wassergesetzes für Baden-Württemberg ist, sind die Flurstücke 1199/2 teilweise und 1199/1 ganz für den Hochwasserschutz vorgesehen. Für diese Flurstücke gilt aber auch der Bebauungsplan aus dem Jahr 1910, der eine Bebauung zulässt. Nach der bisherigen Rechtsprechung ist ein Bauverbot nur dann gegeben, wenn erstmalig eine Bebauung zugelassen wird. Andererseits hat der Hochwasserschutz hohe Priorität, sodass auch eine andere Rechtsauffassung zum Tragen kommen könnte. Daher wird im neuen Bebauungsplan weiterhin eine Bebauung direkt an der Straße zugelassen (Flurstück 1199/1). Eine Bebauung in zweiter Reihe, die besonders gefährdet ist, wird nicht mehr zugelassen. Für die Flurstücke 1199/2 und 1199/1 wird auf die Vorgaben zur Bebauung und zum Ausgleich im Überschwemmungsgebiet des neuen Wassergesetzes verwiesen.

### **1.12 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 5 BauGB nicht erforderlich.

### 1.13 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

### 1.14 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Die zu bebauende Fläche ist größtenteils privat, so dass eine Baulandumlegung notwendig werden könnte.

### 1.15 Kosten

#### 1.15.1 Planungskosten (ohne MwSt.)

|   |              |
|---|--------------|
| Bebauungsplan                           | ca. 16.200 € |
| Straßenplanung (bis Ausführungsplanung) | ca. 16.400 € |
| Kanalplanung (bis Ausführungsplanung)   | ca. 4.500 €  |

#### 1.15.2 Baukosten (mit MwSt.)

|            |               |
|------------|---------------|
| Straßenbau | ca. 290.000 € |
| Kanalbau   | ca. 60.000 €  |

#### 1.15.3 Gutachten (mit MwSt.)

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Schallgutachten (Verkehrslärm) | 2.573 € |
|--------------------------------|---------|

#### 1.15.4 Einnahmen

Erschließungsbeiträge fallen durch die geplanten Erschließungsmaßnahmen an.

Abwasserbeiträge werden entsprechend der Abwasserbeitragssatzung erhoben.

Im Übrigen entstehen Einnahmen durch den Verkauf des städtischen Grundstücks.

### 1.16 Statistik

#### 1.16.1 Flächenbilanz

|  |              |           |
|--|--------------|-----------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplans           | ca. 3,11 ha  | 100 %     |
| MI-Flächen                                   | ca. 2,55 ha  | ca. 82 %  |
| Verkehrsflächen (Straße, Gehweg, Parkierung) | ca. 0,55 ha  | ca. 18 %  |
| Öffentliche Grünflächen                      | ca. 0,004 ha | ca. 0,1 % |

Andrea Nußbaum

Heidenheim, 30.10.2013