

Stadt Heidenheim an der Brenz  
Stadtteil Mergelstetten  
Baubereichsplan 11.00

## **Begründung**

Stand: 22.09.2009/02.02.2010

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

zum

## **Bebauungsplan "Bohnäcker und Firma Schwenk"**

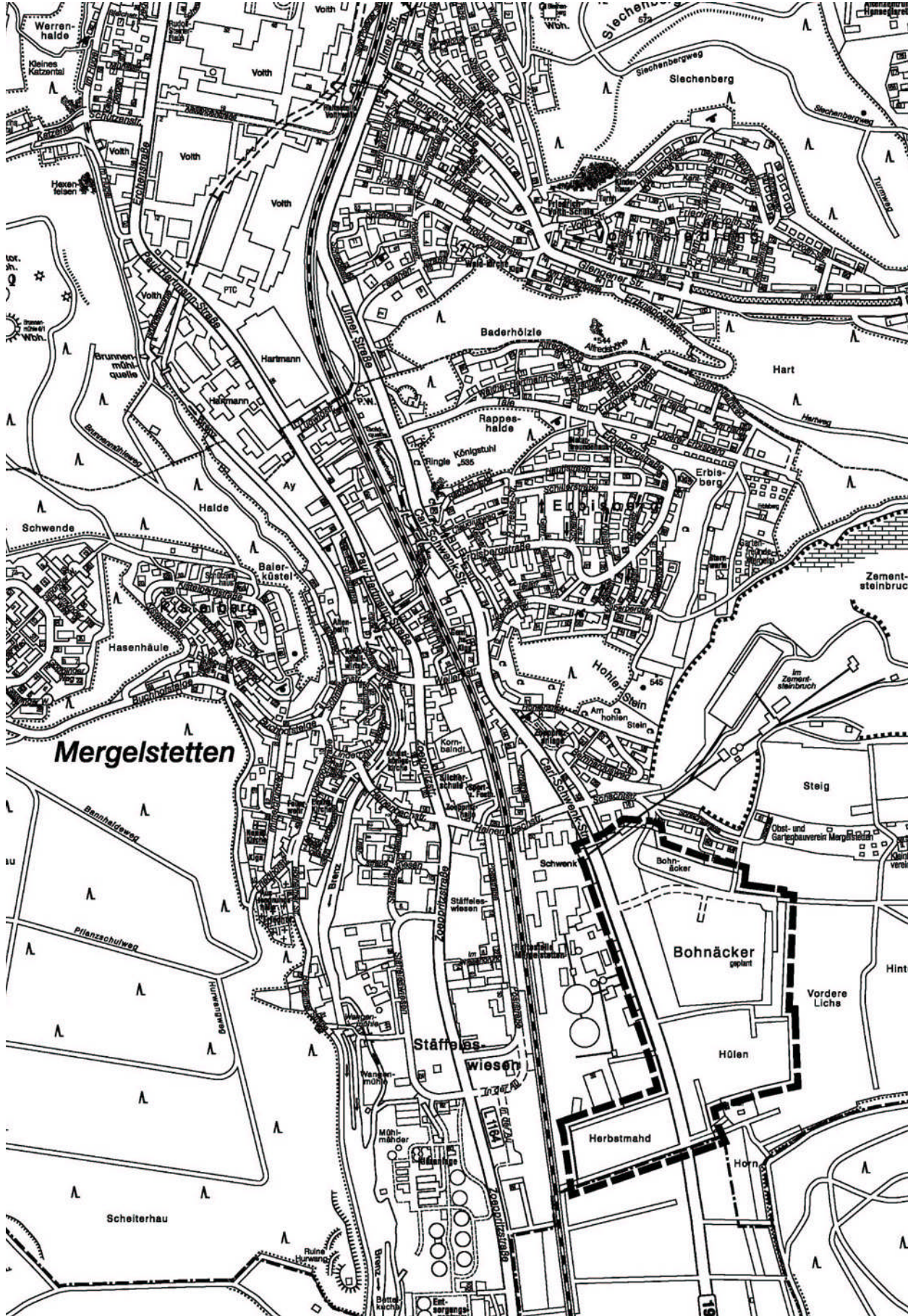


**Stadt Heidenheim**  
Stadtentwicklung,  
Städtebauliche Planung  
und Umwelt

## Inhaltsverzeichnis

<b>Übersichtsplan</b>	<b>3</b>
<b>A. Begründung</b>	<b>4</b>
I. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans	4
II. Räumlicher Geltungsbereich	4
III. Heutiger Zustand	5
IV. Geltendes Recht, andere Planungen	5
V. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1. Art der baulichen Nutzung	5
2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	7
3. Erschließung	
a) Verkehrliche Erschließung	7
b) Ruhender Verkehr	8
c) Fuß- und Radwege	8
d) Landwirtschaftlicher Verkehr	8
e) Öffentlicher Nahverkehr	9
4. Ver- und Entsorgung	9
5. Grünflächen	10
6. Denkmalschutz	11
7. Altlasten / Altstandorte	11
8. Immissionen	
a) Gewerbelärm und Verkehrslärm	11
aa) Gewerbelärm	11
bb) Verkehrslärm	12
b) Verkehrsbedingte Luftschadimmissionen	12
c) Schienenverkehr	13
9. Kosten	13
<b>B. Umweltbericht</b>	<b>14</b>

Übersichtsplan





## A. Begründung (§ 2a BauGB)

### I. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Am südlichen Ortsrand von Mergelstetten besteht um den Standort des Zementwerks der Fa. Schwenk Zement KG eine historisch gewachsene Gemengelage zwischen industrieller Nutzung und Wohnbebauung. Der Werksstandort besteht dort seit ca. 1900, die Wohnbebauung nördlich und westlich des Werksstandortes siedelte sich erst nach und nach um den Werksstandort an; hierbei handelte es sich vor allem im Bereich Bernhardusweg / Schachtstraße anfänglich größtenteils um Werkswohnungen.

Die Erschließung sowohl des Werksgebietes westlich der B 19 als auch des Steinbruchs östlich der B 19 erfolgt derzeit ausschließlich über die Kreuzung Carl-Schwenk-Straße / Hainenbachstraße / Schachtstraße. Durch diese Konzentration des Zu- und Abfahrtsverkehrs wird die angrenzende Wohnbebauung belastet. Die Erschließungssituation ist daher nach den heutigen Maßstäben für gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr zeitgerecht. Auch die Erschließung innerhalb des Werksgebietes ist dadurch zwangsläufig umständlich.

Die gesamte Erschließungssituation soll neu geordnet und der Werksverkehr vom Knotenpunkt Carl-Schwenk-Straße / Hainenbachstraße / Schachtstraße verlagert werden. Hierdurch soll eine Entlastung der umliegenden Wohnbebauung von Lärm- und Abgasimmissionen erreicht und die Wohnverhältnisse verbessert werden.

Im Zuge der Neuordnung der Erschließung des Werksgebietes der Fa. Schwenk Zement KG soll zudem auch die Erschließung des Steinbruchs und des Gebietes des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bohnäcker“ (M 83) neu geordnet werden. Dieses Gebiet liegt genau gegenüber dem Werksstandort der Fa. Schwenk Zement KG östlich der Bundesstraße B 19 und soll durch die Bereitstellung weiterer Flächen für eine industrielle und gewerbliche Nutzung den Gewerbe- und Industriestandort Heidenheim-Mergelstetten stärken. Der Bebauungsplan „Bohnäcker“ (M 83) sieht derzeit eine Erschließung über eine neu anzulegende Straße, die ca. 250 m südlich des Knotenpunktes Carl-Schwenk-Straße / Hainenbachstraße / Schachtstraße in die B 19 einmündet, vor. Dieses Erschließungskonzept, welches seit Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahre 1997 nicht umgesetzt worden ist, führt ebenfalls zu einer verstärkten Belastung der umliegenden Wohnbebauung im Kreuzungsbereich sowie insbesondere in der Schachtstraße. Das Erschließungskonzept soll daher entsprechend der heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ebenfalls optimiert werden.

Für das Jahr 2009 war die Fahrbahndeckenerneuerung der B 19 zwischen Heidenheim und Herbrechtingen vorgesehen. Es bot sich daher an, diese Maßnahme und die neue Anbindung des Werksgebietes und des Steinbruchs der Fa. Schwenk Zement KG sowie des Plangebiets Bohnäcker über einen geplanten Kreisverkehr am Ortseingang von Mergelstetten an der Gemarkungsgrenze zu Herbrechtingen zu koordinieren.

### II. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Mergelstetten, westlich und östlich der B 19. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie das Umspannwerk der EnBW Regional AG an. Weiter westlich verläuft die Bahnlinie Aalen – Ulm.

Es umfasst zum einen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bohnäcker“ (M 75), d.h. die Grundstücke Gemarkung Bohnäcker, Flurstücke 768, 855/1, 877, 878, 878/1, 3274 – 3286. Das Plangebiet soll weiter südlich über den neu zu errichtenden Kreisverkehr an die B 19 angebunden werden. Aus diesem Grund wird das Plangebiet nach Süden hin vergrößert. Infolgedessen werden die südlich angrenzenden Flurstücke 918, 920, 925, 926, 929 (teilw.), 930, 932 – 940, 942 – 945/1 (teilw.) und 945/2 (teilw.) und 3287 und 3288 bis zu dem vorhandenen Umspannwerk in das Plangebiet miteinbezogen. Zum anderen umfasst der Bebauungsplan den südlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zementwerk Schwenk“. Dieser Bereich umfasst die Flurstücke 1001, 1002, 1004, 998, 997, 995, 992, 1034 – 1037, 1039 und 1040. Das genaue Plangebiet ergibt sich aus dem beigefügten Planentwurf.

### III. Heutiger Zustand

Das Plangebiet wird von der B 19 durchschnitten. Östlich der B 19 ist es bis auf die Fläche für das Umspannwerk unbebaut und wird für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Busch- und Baumpflanzungen sind nur vereinzelt in Randbereichen vorhanden. Der Bereich westlich der B 19 gehört zum Gelände des Zementwerks der Fa. Schwenk Zement KG. Es ist bisher unbebaut und wird ebenfalls für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Entlang der Gemarkungsgrenze zu Herbrechtingen am Südrand des Plangebietes verläuft ein Feldweg, welcher der Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der B 10 sowohl auf dem Gebiet der Stadt Heidenheim als auch auf dem Gebiet der Stadt Herbrechtingen dient.

Durch das Plangebiet verlaufen östlich der B 19 mehrere Versorgungsleitungen von Süden nach Norden, d.h. eine 2 x 110 kV-Freileitung der EnBW Regional AG, eine Ferngasleitung der Stadtwerke Heidenheim, eine Wasserdruckleitung des Zweckverbandes Landeswasserversorgung, eine 20 kV-Leitung der Stadtwerke Heidenheim und Fernmeldekabel der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH.

### IV. Geltendes Recht, andere Planungen

Für den nördlichen Teil des Gebiets östlich der B 19 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Bohnäcker“ (M 83) aus dem Jahr 1997, der überwiegend Gewerbe- und Industriegebiete festsetzt. Für das Gebiet westlich der B 19 setzt der Bebauungsplan „Zementwerk Schwenk“ (M 75) seit 1987 ein Industriegebiet fest. Der gültige Regionalplan 2010 des Regionalverbandes Ostwürttemberg enthält für das Gebiet der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Bohnäcker“ und „Zementwerk Schwenk“ die nachrichtliche Übernahme der Darstellungen von Flächen aus der Bauleitplanung für Siedlung und Gewerbe. Weiter wird das Gebiet „Bohnäcker“ als neu zu erschließender bzw. ausbaufähiger regional bedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen verbindlich ausgewiesen (Plansatz 2.5.3).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heidenheim stellt das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Bohnäcker sowie die südlich angrenzenden Grundstücke bis zu dem bestehenden Umspannwerk als eine im Planungszustand befindliche gewerbliche Baufläche dar. Der Bereich des Umspannwerks ist als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt, die angrenzenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft. Der Bebauungsplan wird die südlichen Flächen bis zu dem bestehenden Umspannwerk erfassen und als Industriegebiet festsetzen. Dieser Bereich des Bebauungsplans ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Zementwerk Schwenk“ und „Bohnäcker“ wie auch für die im Geltungsbereich enthaltene südliche Erweiterung des Bebauungsplans „Bohnäcker“ stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Heidenheim gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan „Bohnäcker und Firma Schwenk“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III (WSGNr. 1350001300) des gemeinsamen Wasserschutzgebiets der Grundwassergewinnung im Brenztal.

### V. Planungsrechtliche Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans „Bohnäcker und Firma Schwenk“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden gegenüber den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Bohnäcker“ (M 83) und „Zementwerk Schwenk“ (M 75) nicht geändert. Das bereits östlich der B 19 festgesetzte Industriegebiet wird nach Süden hin bis zum bestehenden Umspannwerk abgerundet. Ermöglicht werden soll eine gewerbliche und industrielle Nutzung unter Berücksichtigung der beste-

henden Wohnnutzung entlang der Schachtstraße, des Bernhardusweges und der Hainenbachstraße im Norden sowie der Wohnbebauung in der Poststraße im Westen. Aus diesem Grund sind für die einzelnen Teilbereiche des Bebauungsplans Emissionskontingente ermittelt und festgesetzt worden. Im Einzelnen wird hierzu auf die Ausführungen weiter unten sowie unter Ziff. V.8. verwiesen. Auf diese Weise werden die planerischen Vorgaben des Regionalplans 2010 des Regionalverbandes Ostwürttemberg sowie des Flächennutzungsplans der Stadt Heidenheim umgesetzt.

Zur weiteren Reduzierung der auf die Wohnbebauung einwirkenden Emissionen wird der nördliche Teilbereich des Gebietes östlich der B 19 als Gewerbegebiet (GE) i.S. des § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird zugunsten der Wohnbebauung als Puffer gegenüber der im südlichen Plangebiet zulässigen industriellen Nutzung dienen.

Hinzu kommt, dass sowohl im GE als auch in den festgesetzten Industriegebieten GI 2 und GI 3 sowie im westlich der B 19 gelegenen GI 1 keine kundenintensiven Einzelhandelsbetriebe mit einem hohen An- und Abfahrtsverkehrsaufkommen zulässig sind. Dieser grundsätzliche Einzelhandelsausschluss entspricht dem „Konzept zur Regelung des Einzelhandels auf gewerblichen Bauflächen“ der Stadt Heidenheim. In diesem für die Gesamtstadt geltenden Konzept wurde großer Wert darauf gelegt, insbesondere Industriegebiete für Nutzungen freizuhalten, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind.

Als Privileg für Handwerksbetriebe ist im GE Einzelhandel in begrenztem Umfang (bis 30 % der zulässigen Grundfläche) als untergeordnete Nutzung zulässig. Auch diese untergeordnete Nutzung ist in einem GE i.S. des § 8 BauNVO auf Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO, d.h. auf max. 800 m<sup>2</sup>, beschränkt. Diese Begrenzung ist in der textlichen Festsetzung Ziff. 1.1.3 zur Klarstellung ausdrücklich aufgenommen.

Im GE werden weiterhin Tankstellen als unzulässig ausgeschlossen. Diese Nutzungsart bedingt ebenfalls einen intensiven An- und Abfahrtsverkehr und ist daher mit hohem Störpotenzial für die anliegende Wohnbebauung insbesondere in der Schachtstraße verbunden. Die Zulassung von Tankstellen würde daher dem städtebaulichen Ziel einer Entlastung der Wohnbebauung von Lärm- und Abgasimmissionen zuwider laufen.

Andere im GE und GI sonst zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten passen nicht zu dem städtebaulichen Ziel, Flächen für eine gewerbliche und industrielle Nutzung zur Verfügung zu stellen. Sie werden daher ebenfalls ausgeschlossen. Dies gilt auch für Wohnungen für Betriebsinhaber nach § 8 Abs. 3 BauNVO im GE und nach § 9 Abs. 3 BauNVO im GI.

Zum Schutz der Wohnbebauung in der Schachtstraße, Hainenbachstraße, im Bernhardusweg und in der westlich des Plangebiets verlaufenden Poststraße wird eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45961 festgesetzt. Danach sind im Plangebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten. Die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren durch Einzelnachweise zu überprüfen. Da an einigen Immissionsorten durch die festgesetzten Emissionskontingente die zulässigen Immissionskontingente allerdings nicht ausgeschöpft werden, kann im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren eine Feinsteuerung erfolgen. Zum Ausgleich möglicher Differenzen können im Einzelfall Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten vergeben werden. Weiter können etwaige Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen (Schalldämmung, Einhausung, entsprechende architektonische Anordnung der Gebäude, etc.) erzielt werden können, in Höhe der erzeugten Minderung zu dem festgesetzten Schallleistungspegel hinzugerechnet werden. Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel können danach im Einzelfall überschritten werden, wenn der Nachweis erfolgt, dass mit einer erhöhten Schallabstrahlung keine erhöhten Immissionen an den relevanten Immissionsorten verbunden sind.

Eine industrielle Nutzung ist in den festgesetzten GI danach tagsüber in vollem Umfang sowie nachts bei entsprechenden Abschirmmaßnahmen möglich.

## 2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Bohnäcker“ (M 83) und „Zementwerk Schwenk“ (M 75) unverändert gelassen (GRZ 0,8; GFZ 2,4 im GE und BMZ 9,0 bzw. 10,0 im GI). Diese Festsetzungen entsprechen den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

## 3. Erschließung

### a) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird vollständig neu geordnet und neu konzipiert. Die beiden Teilbereiche östlich und westlich der B 19 sollen künftig über einen an der B 19 unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Herbrechtingen neu zu errichtenden Kreisverkehr verkehrlich erschlossen werden. Der Bebauungsplan hat insoweit planfeststellungsersetzende Wirkung. Durch die neue Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz soll gleichzeitig eine Entlastung der Wohnbebauung an der Schachtstraße, Hainenbachstraße und am Bernhardusweg erzielt werden.

Geplant ist zum einen eine neue Anbindung des südlichen Werksgeländes der Fa. Schwenk Zement KG. Der Lkw-Verkehr, der durch das Zementwerk der Fa. Schwenk Zement KG verursacht wird, wird vollständig zu der neuen südlichen Werkszufahrt verlagert und über den Kreisverkehr abgewickelt werden. Dies gilt auch für die Lkws, die vom Steinbruch ins Zementwerk hin- und zurückfahren. Sie werden ausschließlich die geplante Neuansbindung des Werksgeländes über die Planstraße A im Gebiet „Bohnäcker“ und den südlichen Kreisverkehr nutzen. Die bestehende Werkszufahrt an der Hainenbachstraße wird nur noch in völlig untergeordnetem Maße für Pkws genutzt werden, die zum Werksgelände und vom Werksgelände in den Steinbruch hin- und zurückfahren. Hierbei handelt es sich um ca. 40 Pkw-Bewegungen / 24 h, d.h. ca. 27 Pkw tagsüber (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) und ca. 13 Pkw nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr).

Eine weitere Zufahrt vom südlichen Werksgelände auf die B 19 ist durch die Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die weitere innere Erschließung des Werksgeländes bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Sie wird als innerbetriebliche Erschließung von der Fa. Schwenk Zement KG als Eigentümerin dieser Flächen im Plangebiet festgelegt und Gegenstand nachfolgender Genehmigungsverfahren.

Durch die geplante Neuansbindung des Werksgeländes werden die Schachtstraße, die Hainenbachstraße und die Kreuzung Hainenbachstraße / Carl-Schwenk-Straße / Schachtstraße spürbar entlastet.

Das Gebiet Bohnäcker östlich der B 19 wird ebenfalls über den neu zu errichtenden Kreisverkehr angeschlossen. Die von dem Kreisverkehr abzweigende, neue Planstraße A und die Planstraße B werden die eigentliche Erschließungsfunktion für die Industriegebiete GI 2 und GI 3 und das weiter nördlich festgesetzte Gewerbegebiet übernehmen. Der durch die gewerbliche und industrielle Nutzung verursachte Verkehr wird ausschließlich über diese neuen Straßen geführt werden. Die Planstraße B wird als Stichstraße ausgeführt, die keine Anbindung an die B 19 erhält. Am Ende dieser Stichstraße wird daher die Anlage einer Wendeschleife für Schwerlastfahrzeuge erforderlich. Eine weitere Zufahrt entlang der östlichen Seite der B 19 auf die B 19 ist durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ausgeschlossen.

Auf diese Weise wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der B 19 in Richtung Norden durch den An- und Abfahrtverkehr zu den gewerblichen und industriellen Nutzungen östlich der B 19 vermieden. Dieser Verkehr wird ausschließlich über den neu zu errichtenden Kreisverkehr in das Gebiet Bohnäcker hinein- und wieder herausgeführt werden.

Für die gestalterische Aufwertung der Bauflächen sind entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraßen, der Planstraßen A und B, sowie auf den Stellflächen und Parkplätzen Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

#### **b) Ruhender Verkehr**

Im Teilgebiet Bohnäcker werden entlang des östlichen Fahrbahnrandes der Planstraße A Längsparkstreifen mit einer Breite von 2,50 m und zusätzlich mit einer Überbreite von 3,00 m vorgesehen. Der Längsparkstreifen mit einer Breite von 3,00 m ist für Lkws geeignet und bietet mit einer Gesamtlänge von ca. 300 m Platz für etwa 12 Lastzüge. Die Ausweisung weiterer öffentlicher Parkplätze im Plangebiet ist nicht notwendig. Im Gebiet südlich des Werksgeländes der Fa. Schwenk Zement KG ist für die nach Landesbauordnung geforderten privaten Stellplätze genug Platz vorhanden. Diese sind auf den gewerblich genutzten Baugrundstücken durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen und herzustellen. Hierbei ist der von der B 19 aus Gründen der Verkehrssicherheit einzuhaltende Abstand zu beachten. Dieser Abstand wird entlang der Westseite der B 19 in einer Breite von 15 m aus dem bestehenden Bebauungsplan „Zementwerk Schenk“ (M 75) übernommen. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der B 19 sind Stellplätze oder Erschließungsstraßen aus Gründen der Verkehrssicherheit nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Blendwirkungen zur B 19 verhindert werden. Die genaue Ausgestaltung bleibt dem Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten. Westlich der B 19 ist eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von ca. 60 m festgesetzt, in der die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig ist.

#### **c) Fuß- und Radwege**

Östlich der B 19 verläuft ein 3,50 m breiter Weg für landwirtschaftliche Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger, der durch einen 3,00 m breiten Grünstreifen von der Straße getrennt ist. Dieser Weg muss im Norden an die Schachtstraße angebunden werden. Die Nutzung des zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Schachtstraße befindlichen Flurstücks 830/1 der Fa. Schwenk Zement KG als öffentliche Wegeverbindung wird zwischen dem Straßenbaulastträger und der Fa. Schwenk Zement KG vertraglich geregelt und durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

Der Weg östlich der B 19 wird auf dem Gebiet der Stadt Herbrechtingen in Zukunft als Erschließungsstraße ausgebaut und für die Erschließung der Grundstücke östlich der B 19 genutzt werden. Diese Planung wird bereits durch den vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Der Weg wird daher südlich des geplanten Kreisverkehrs für seine künftige Funktion als Erschließungsstraße auf 5,50 m verbreitert. Diese Straße wird über den geplanten Kreisverkehr an die B 19 angebunden. Hierdurch ändert sich auch die Anbindung des bestehenden Umspannwerks an die B 19.

Weiter werden entlang der inneren Erschließungsstraßen, d.h. der Planstraßen A und B, in der Regel beidseitig gemeinsame Geh- und Radwege mit einer Breite von 2,50 m angelegt werden. Diese Geh- und Radwege ermöglichen zugleich eine fußläufige Verbindung zu dem Weg entlang der B 19.

#### **d) Landwirtschaftlicher Verkehr**

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen östlich und nördlich des Plangebiets erfolgt zum einen über die Schachtstraße sowie den geplanten Wirtschaftsweg entlang der B 19. Zur besseren Anbindung der landwirtschaftlichen Nutzflächen setzt der Bebauungsplan weiter einen Wirtschaftsweg mit einer Breite von 3,50 m fest, der eine Verbindung zwischen dem Wirtschaftsweg parallel zur B 19 und der Planstraße B herstellt. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen östlich des Gebietes Bohnäcker wird dadurch gegenüber der bestehenden Erschließung über den vorhandenen Wirtschaftsweg oder die Schachtstraße sogar verbessert. Zum anderen kann der landwirtschaftliche Verkehr auch die neue Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) vom Kreisverkehr aus nutzen.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen westlich der B 19 sowohl auf dem Gebiet der Stadt Heidenheim als auch auf dem Gebiet der Stadt Herbrechtingen sind im Bestand über einen Wirtschaftsweg erreichbar, der



direkt an die B 19 angebunden ist. Diese Funktion des landwirtschaftlichen Feldweges wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht verändert. Eine Aufgabe des Feldweges aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs auf der B 19 wäre mit Blick auf die Belange der Landwirtschaft nicht zu vertreten.

Der Bebauungsplan sieht jedoch eine Anbindung des Feldweges über den westlichen Arm des Kreisverkehrs vor, um die Sicherheit des Verkehrsflusses auf der B 19 zu erhöhen. Durch diese Wegführung wird die Nutzungsmöglichkeit des festgesetzten GI1 zugleich möglichst gering beeinträchtigt. Das städtebauliche Ziel der Ausweisung weiterer industriell nutzbarer Flächen im Umfeld bereits bestehender industrieller Nutzung wird hierdurch gewahrt.

#### **e) Öffentlicher Nahverkehr**

Sollte es notwendig werden, dass eine Buslinie durch das Plangebiet geführt wird, kann dort ohne Anlegung von gesonderten Bushaldebuchten auf der Straße zum Ein- und Aussteigen angehalten werden.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist gesichert.

Die Versorgung des südlichen Werksgeländes der Fa. Schwenk Zement KG kann im Rahmen der internen Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Die Abwasserbeseitigung der gewerblich genutzten Flächen erfolgt über den bestehenden Kanal in der südlichen Poststraße bzw. über die Hainenbachstraße. Die innerhalb dieses Teilbereichs vorhandenen und darüber hinaus notwendigen Entsorgungsanlagen werden in ihrer Lage nicht festgesetzt, da diese zu den jeweiligen betrieblichen Einrichtungen gehören.

Die Versorgung des Gebietes Bohnäcker östlich der B 19 wird bei Bekanntwerden der ansiedelnden Betriebe und ihres konkreten Versorgungsbedarfs in Abstimmung mit dem Versorgungsträger und den Grundstückseigentümern festgelegt. Zur Versorgung des festgesetzten GE nördlich der Planstraße B wird vorsorglich an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Geh- und Radweg eine Fläche für eine Trafostation ausgewiesen. Die genaue Lage der Trafostation wird zwischen den Stadtwerken Heidenheim und den Grundstückseigentümern abgestimmt werden.

Das Gebiet Bohnäcker wird über ein modifiziertes Trennsystem entwässert werden. Dies bedeutet, dass das anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser in einen in den Planstraßen A und B neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal in Richtung des im Süden geplanten Kreisverkehrs abgeleitet werden wird. Von dort wird es nach Westen entlang der Gemarkungsgrenze zu Bolheim bis zum Gleis der Deutschen Bahn und weiter zur Zoeppritzstraße geführt. Die Einleitung des Abwassers in das städtische Kanalnetz erfolgt unmittelbar vor der Kläranlage Mergelstetten. Aufgrund der Geländebeziehungen ist eine Ableitung des Schmutzwassers im Freigefälle nicht möglich. Geplant ist daher eine zentrale Schmutzwasser-Pumpstation im Süden des Plangebiets, östlich der B 19. Von dort aus wird das Schmutzwasser in einer Druckleitung weitergeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig in Versickerungsmulden versickert werden. Hierfür ist in dem öffentlichen Grünstreifen entlang der Ostseite der B 19 die Anlage eines Sickerbeckens geplant. Für Starkregen- oder Hochwasserereignisse ist entlang des Ostrand des Plangebietes die Anlage eines Hochwasserrückhaltebeckens geplant. Aus der Hochwasserrückhaltung wird das Niederschlagswasser in einen Kanal eingeleitet, der als Regenwassernotüberlauf parallel zum Schmutzwasserkanal entlang der südlichen Grenze des Plangebiets mit Vorflut zur Brenz errichtet wird.

Der geplante Kreisverkehr an der B 19 soll über den bereits bis auf Höhe des Werksgeländes der Fa. Schwenk Zement KG in einem Gehweg verlaufenden Kanal nach Norden entwässert werden. Dieser dient bisher bereits zur Entwässerung der B 19.

Durch das Gebiet östlich der B 19 verlaufen mehrere Hauptversorgungsleitungen von Süden nach Norden. Hierbei handelt es sich um eine Ferngasleitung der Stadtwerke Heidenheim, eine Wasserdruckleitung des Zweckverbandes Landeswasserversorgung, eine 2 x 110 kV- Freileitung der EnBW Regional AG, eine 20 kV- Freileitung der Stadtwerke Heidenheim und Fernmeldekabel der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH. Die Ferngasleitung und die Druckleitung verlaufen parallel zur B 19. Die Freileitung der EnBW verläuft entlang des östlichen Randes des Plangebiets; sie wird von den Baugebieten des Plangebiets durch die Planstraße A abgetrennt. Die 20 kV-Leitung der Stadtwerke geht von dem Umspannwerk in Richtung Nordwesten ab. Diese Leitungen werden im Bebauungsplan durch Leitungsrechte und die Festsetzung von Schutzstreifen gesichert.

## 5. Grünflächen

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatschG vor.

Entlang der B 19 sowie entlang der am östlichen Rand des Plangelandes verlaufenden neuen Haupteinzelerschließungsstraße (Planstraße A) ist jeweils ein öffentlicher Grünstreifen (Pfg 2) festgesetzt, der Ausgleichsfunktion übernimmt.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht erarbeitet und dargestellt. Sie werden daher im Folgenden nur kurz beschrieben. Im Übrigen wird auf die anliegende allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts verwiesen.

Entlang der Südgrenze des GI 1 ist ein mindestens 8 m breiter Grünstreifen (Pfg 1) festgesetzt. Insgesamt sind zwei gehölzreiche Grünflächen zu erstellen, die eine Gesamtfläche von 0,5 ha aufweisen. In der Summe wird daher der im Bebauungsplan „Zementwerk Schwenk“ (M 75) festgesetzte 20 m breite Pflanzstreifen dem Umfang nach beibehalten. Die zweite Grünfläche ist lediglich in der zeichnerischen Darstellung noch nicht festgesetzt, da die innere Erschließung des GI 1 erst im nachfolgenden Genehmigungsverfahren festgelegt werden soll.

Entlang der Ostseite der B 19 wird die Anpflanzung von Gehölzflächen mit einer Gesamtfläche von mindestens 0,5 ha und einer artenreichen Mähwiese (Pfg 3) bzw. einer artenreichen Feuchtwiese (Pfg 4) festgesetzt. An der Ostgrenze des Plangebietes sind Gehölzflächen von insgesamt 0,3 ha anzupflanzen und ein artenreicher Saum anzusäen (Pfg 5).

Weiter ist eine Pflanzung von Bäumen zur Begrünung von Pkw- und Lkw-Stellplätzen festgesetzt (Pfg 6).

Die festgesetzten Maßnahmen Pfg 2 – Pfg 5 stellen Ausgleichsmaßnahmen für neue planbedingte Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen dar. Diese Eingriffe werden durch die Änderung der bisherigen Festsetzungen im Bereich östlich der B 19 und die Einbeziehung der südlichen Teilfläche vorbereitet. Durch die Festsetzungen westlich der B 19 werden hingegen keine neuen Eingriffe verursacht. Die Ausgleichsmaßnahmen Pfg 2 – Pfg 5 sind daher nur den Flächen östlich der B 19 zuzuordnen.

Darüber hinaus sind zum Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden durch die Festsetzung der neuen Bauflächen im GI 2 externe Maßnahmen erforderlich. Die Kompensation des Bodendefizits wird durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan „Ludwig-Lang-Straße“ als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in anderen Bebauungsplänen (Entsiegelung und Begrünung des Brenzufers) festgesetzt sind, erfolgen. Der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans „Ludwig-Lang-Straße“ ist bereits gefasst, der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich 2010 gefasst werden.

Der Umweltbericht sieht weiter die Anlage von Lerchenfenstern in den Äckern östlich des Plangebietes als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) vor. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird die

Stadt Heidenheim durch Abschluss entsprechender Verträge mit den Landwirten vor der Aufnahme einer gewerblichen oder industriellen Nutzung im Plangebiet östlich der B 19 sicherstellen.

## 6. Denkmalschutz

Im Teilgebiet Bohnäcker sind aufgrund von Luftbildbefunden archäologische Funde und Befunde, mögliche Überreste einer zeitlich nicht näher bestimmbarer Siedlung, zu erwarten. Dies betrifft die Flurstücke 3281 und 3285, d.h. in etwa die als GI 3 festgesetzte Fläche. Der Bebauungsplan enthält daher den Hinweis, dass zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand der archäologischen Befunde frühzeitig im Vorfeld der Erschließung Kontakt zum Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 - Archäologische Denkmalpflege aufzunehmen ist.

## 7. Altlasten / Altstandorte

Das Vorliegen von Altlasten / Altstandorten im Plangebiet ist nicht bekannt.

## 8. Immissionen

### a) Gewerbelärm und Verkehrslärm

Die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH hat eine lärmtechnische Untersuchung nach DIN 18005 durchgeführt und überprüft, ob zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung in der Poststraße sowie in der Hainenbachstraße, im Bernhardusweg und in der Schachtstraße die Ausweisung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln erforderlich ist. Weiter ist die Verkehrslärmsituation untersucht worden. Auf die Lärmprognose wird verwiesen. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### aa) Gewerbelärm

Die Lärmprognose untersucht die zu erwartenden Auswirkungen der in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Nutzungen. Die Untersuchung zeigt, dass eine Emissionskontingentierung erforderlich ist. Bei der Emissionskontingentierung wurde die Vorbelastung berücksichtigt. Die Kontingentierung führt zu folgenden Werten:

Teilfläche	L <sub>EK</sub> tags [dB(A)]	L <sub>EK</sub> nachts [dB(A)]
GI 1	65	58
GI 2	65	45
GI 3	55	38
GE	50	35

Durch die Emissionskontingentierung ist sichergestellt, dass durch die von dem Plangebiet ausgehende Zusatzbelastung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl im Tageszeitraum (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) als auch im Nachtzeitraum (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Somit sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe und Anlagen) in Bezug auf die Referenz-Immissionsorte nicht in deren Einwirkungsbereich. Die bestehende Lärmbelastung wird damit durch diese Betriebe und Anlagen nicht erhöht.

Die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren durch Einzelnachweise zu überprüfen. Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel können im Einzelfall überschritten werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erfolgt, dass mit einer erhöhten Schallabstrahlung keine erhöhten Immissionen an den relevanten Immissionsorten verbunden sind.

## **bb) Verkehrslärm**

Betrachtet wurde die Belastung durch die Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen im Untersuchungsgebiet in zwei Szenarien, im Prognosenullfall, d.h. der Betrachtung des Verkehrslärms im Prognosejahr 2025 ohne die neue Verkehrsanbindung, und im Prognoseplanfall, d.h. der Betrachtung des Verkehrslärms im Prognosejahr 2025 mit der neuen Verkehrsanbindung. Dieser Vergleich zeigt, dass es durch die Neukonzeption der Erschließung des Werksgeländes der Fa. Schwenk Zement KG und des Gebietes Bohnäcker zu einer Verkehrsverlagerung auf der B 19 und zu einer Entlastung der Hainenbachstraße kommt. Die Reduzierungen auf der Hainenbachstraße liegen in der Größenordnung der Neuansbindung des Zementwerkes im Süden (ca. 830 Kfz / 24h). Somit ergibt sich eine Reduzierung um 8,5 %. Weiter wird sich die Verkehrsbelastung der Schachtstraße erheblich reduzieren, da die Lkws vom Steinbruch ins Zementwerk hin und zurück ausschließlich die Neuansbindung des Werksgeländes über die neue Erschließungsstraße im Gebiet Bohnäcker (Planstraße A) und den südlichen Kreisverkehr nutzen werden.

Die Erhöhung der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm durch den planinduzierten Zusatzverkehr beträgt maximal 1 dB(A). Die Zunahmen aus dem Zusatzverkehr sind kleiner als 3 dB(A) und somit nicht hörbar.

Durch den festgesetzten Grünstreifen entlang der B 19 ergeben sich am Rand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im GI 2, GI 3 und GE Lärmpegel unter 65 dB(A) tags und unter 60 dB(A) nachts. Anlagen des Immissionsschutzes aufgrund des Verkehrslärms sind danach nicht erforderlich.

## **b) Verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen**

Das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG hat in einem Luftschadstoffgutachten die Auswirkungen der geplanten Änderung der verkehrlichen Erschließung über den neu zu errichtenden Kreisverkehr hinsichtlich der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen untersucht. Auf das Gutachten wird verwiesen. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Das Gutachten hat die Immissionen ermittelt, die durch den Kfz-Verkehr unter Berücksichtigung der vorherrschenden Hintergrundbelastung und der lokalen Windverhältnisse zu erwarten sind. Betrachtet und miteinander verglichen worden sind die NO<sub>2</sub>- und PM<sub>10</sub>-Immissionen für das Bezugsjahr 2011, den frühesten Zeitpunkt der Realisierung wesentlicher Teile der Planung. NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> sind als verkehrsbedingte Luftschadstoffe von maßgeblicher Bedeutung für die Beurteilung der Luftqualität.

Das Gutachten unterscheidet zwei Szenarien, den Prognosenullfall, d.h. die Immissionsbelastung ohne bauliche Änderungen, und den Prognoseplanfall, d.h. die Immissionsbelastung mit der geplanten Verlagerung des Werksverkehrs der Fa. Schwenk Zement KG zu der neuen Werkszufahrt im Süden und der geplanten Erschließung des Gebietes Bohnäcker östlich der B 19 über den geplanten Kreisverkehr.

Danach werden im Prognosenullfall an der zum Kreuzungsbereich Hainenbachstraße / Carl-Schwenk-Straße (B 19) nächstgelegenen Bebauung NO<sub>2</sub>-Immissionen bis 38 µg/m<sup>3</sup> ermittelt. Diese NO<sub>2</sub>-Belastung ist in Bezug auf den Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> als erhöht bis hoch zu bezeichnen. Im weiteren Verlauf der B 19 in Richtung Norden (Stadtmitte) werden zum Teil deutliche Überschreitungen des Grenzwertes mit bis zu 46 µg/m<sup>3</sup> erreicht. Diese Überschreitungen sind auf die bestehende dichte Bebauungsstruktur und die damit eingeschränkten Belüftungsverhältnisse dieses weiter nördlich gelegenen Straßenabschnittes zurückzuführen. Diese ohnehin bestehende Belastung wird im Prognoseplanfall zwar nicht vermindert, im Prognoseplanfall werden an der nächstgelegenen Bebauung zur Hainenbachstraße jedoch NO<sub>2</sub>-Immissionen unter 30 µg/m<sup>3</sup> berechnet; dort führt der verringerte Lkw-Verkehr aufgrund der Verlagerung der Werkszufahrt also zu geringeren NO<sub>2</sub>-Immissionen.

Die relativ höchsten PM<sub>10</sub>-Immissionen sind sowohl im Prognosenullfall als auch im Prognoseplanfall mit bis zu 31 µg/m<sup>3</sup> bzw. knapp über 31 µg/m<sup>3</sup> liegenden Werten ebenfalls für den vom Plangebiet aus gesehen weiter nördlich gelegenen Straßenabschnitt der B 19 berechnet worden, da dort durch die bestehende Bebauungsstruktur eingeschränkte Belüftungsverhältnisse vorliegen. Der Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> wird an keiner Stelle im Untersuchungsgebiet weder im Prognosenullfall noch im Prognoseplanfall erreicht oder überschritten. An der nächstgelegenen Bebauung zur Hainenbachstraße werden im Prognosenullfall PM<sub>10</sub>-Immissionen unter 25 µg/m<sup>3</sup> berechnet, im Prognoseplanfall wird eine Reduktion von bis zu 1 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert.

Die Verringerung der Luftschadstoffbelastungen an der Bebauung entlang der Hainenbachstraße sind daher aus lufthygienischer Sicht zu begrüßen. Anlagen des Immissionsschutzes aufgrund der vom Straßenverkehr ausgehenden Schadstoffe und Abgase sind nicht erforderlich.

### c) Schienenverkehr

Auf die Immissionen durch den Betrieb und die Unterhaltung der Bahnlinie Aalen – Ulm wird im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Eventuelle Schutzmaßnahmen sind auf Kosten der Stadt Heidenheim bzw. der Anlieger außerhalb des Bahngeländes zu errichten.

## 9. Kosten

Planungskosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind der Stadt Heidenheim nicht entstanden.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen für die Erschließung, d.h. die Herstellung der Straßen- und sonstigen Verkehrsflächen, des Kreisverkehrs, des Schmutzwasserkanals und der öffentlichen Grünflächen voraussichtlich folgende Kosten (netto)

Straßenbau (Straßen- und sonstige Verkehrsflächen (inkl. öffentlicher Grünflächen)	ca. 1,95 Mio. €
Kreisverkehr	ca. 0,40 Mio. €
Kanalbau und Abwasseranlagen (ohne Straßenentwässerung)	ca. 0,95 Mio. €
Hochwasserschutz	ca. 0,50 Mio. €

Diesen Kosten stehen Einnahmen der Stadt Heidenheim durch die Erhebung von Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträgen sowie von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichsmaßnahmen nach der Kostenerstattungssatzung gem. § 135c BauGB zu.



## **B. Umweltprüfung / Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist in einer allgemeinverständlichen Zusammenfassung als Anlage der Begründung beigefügt.

Heidenheim, den 22.09.2009 / 02.02.2010

Martin Seemann