

Stadt Heidenheim an der Brenz
Baubereichsplan 15.00

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum
Bebauungsplan
"Nibelungenstraße"

(östlich der Rauhbuchschule)



Stadt Heidenheim

Stadtplanungsamt

Heidenheim, den 18.05.2001/22.10.2001

Inhaltsverzeichnis:

| | |
|--|------------|
| Übersichtsplan | Seite 3 |
| 1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes | Seite 4 |
| 2. Lage, Topografie und räumlicher Geltungsbereich | Seite 4 |
| 3. Heutiger Zustand | Seite 4 |
| 4. Geltendes Recht, andere Planungen | Seite 5 |
| 5. Erschließung | Seite 5 |
| 5.1 Kraftfahrzeugverkehr | |
| 5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze | |
| 5.3 Geh- und Fußwege | |
| 5.4 Öffentlicher Nahverkehr | |
| 6. Versorgung | Seite 6 |
| 7. Entsorgung | Seite 6 |
| 8. Planerische Gestaltung | Seite 7 |
| 9. Anforderungen an den Bebauungsplan in Bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft - Grünordnungsplan | Seite 7 |
| 10. Sozialplan | Seite 7 |
| 11. Eigentumsverhältnisse | Seite 8 |
| 12. Planverwirklichung | Seite 8 |
| 13. Statistik | Seite 8 |
| 13.1 Flächen | |
| 13.2 Grundstücke, Wohnungen | |
| 14. Kosten | Seite 8 |

Übersichtsplan

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Es ist u.a. Aufgabe der Stadtplanung, den vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen planerisch abzudecken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass möglichst ein über das gesamte Stadtgebiet verteiltes Angebot an geeigneten Baugrundstücken in unterschiedlichen Bauweisen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und Geschosswohnungsbau) zur Verfügung gestellt wird.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP) und im Hinblick auf dessen anstehende Fortschreibung wurden Flächen im Stadtgebiet Heidenheim überprüft, die für eine Wohnbebauung grundsätzlich geeignet erscheinen. Als Kriterien bei der Umsetzung dieser Flächen in Bauland wurden kurzfristige Verfügbarkeit und eine kostengünstige Erschließung herangezogen. Eine problemlose verkehrliche Anbindung an das bestehende Straßennetz und vorhandene Infrastrukturen waren weitere wichtige Ansatzpunkte.

Es liegen Nachfragen für Einzelhausgrundstücke insbesondere auch für das eigentliche Stadtgebiet Heidenheim vor, die derzeit leider nicht befriedigend erfüllt werden können.

Der Bebauungsplan "Heckental" aus dem Jahr 1969 weist die betroffene Fläche, die im oben geschilderten Verfahren ermittelt wurde, als öffentliche Grünfläche aus und setzt nördlich der Nibelungenstraße eine Fläche für Garagen fest. Mit einer einfachen Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 1977 wurden die Garagenplätze verringert und nach Westen verschoben.

Unter Abwägung der genannten Aspekte wird die Änderung der Bebauungspläne mit der Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO notwendig.

2. Lage, Topografie und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Südhang des Galgenberges im Westen von Heidenheim auf einer Geländehöhe zwischen 585 und 593 m ü.NN.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche nördlich der Nibelungenstraße und südlich der Wohnbebauung an der Schlesienstraße reicht im Osten bis zur Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Schlesienstraße 31 und Nibelungenstraße 66 und wird im Westen durch den Fußweg zwischen Schlesien- und Nibelungenstraße bzw. die Grundstücke der Rauhbuchschule und des Kindergartens der Sprachheilschule begrenzt. Ein Teil des von Norden nach Süden verlaufenden öffentlichen Grünzuges zwischen den Grundstücken Schlesienstraße 25 und 31 ist im Geltungsbereich enthalten, um notwendige Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB, die auf den Baugrundstücken nicht ausgeglichen werden können, vorsehen zu können.

3. Heutiger Zustand

Bei der unbebauten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um eine nach Süden geneigte freie Grünfläche mit geringem Bewuchs, die unter anderem als Schafweide genutzt wird. Eine Schaftränke, die umgesetzt werden soll, ist vorhanden.

Zwischen der Schlesienstraße und der Nibelungenstraße bestehen zwei Fußwegverbindungen. Der westliche Fußweg entlang des Kindergartens kann unverändert erhalten bleiben, während der Fußweg im Osten vom Ende der Nibelungenstraße über den öffentlichen Grünzug zur Schlesienstraße mit der Erschließung des neuen Baugebietes teilweise verlegt werden muss. Die Nibelungenstraße hat eine Fahrbahnbreite von 5,85 m und einen 1,5 m breiten einseitigen Gehweg an der Südseite. Zwei kleinere Wendehämmer, die den heutigen Anforderungen nicht mehr vollständig genügen sowie eine Parkbucht für fünf bis sechs PKW sind am nördlichen Fahrbahnrand vorhanden.

Im Norden grenzt eine eingeschossige Einzelhausbebauung und im Süden entlang der Nibelungenstraße eine Einzelhaus- und Reihenhausbebauung an. Die westlichen Flächen werden durch Schulen und einen Kindergarten genutzt.

Eine Wasserleitung der Stadtwerke, die auch die Schaftränke speist, verläuft durch die Grünfläche. Diese Leitung muss verlegt werden.

4. Geltendes Recht, andere Planungen

Für den Planbereich sind der qualifizierte Bebauungsplan "Heckental" aus dem Jahr 1969 und die Bebauungsplanänderung "Heckental" aus dem Jahr 1977 verbindlich. Danach erfolgt die Ausweisung der betroffenen Fläche als öffentliche Grünfläche ohne weitere Konkretisierung; die Fläche der vorhandenen Garagen an der Nibelungenstraße ist als WA-Fläche für Garagen ausgewiesen.

Für den gesamten angrenzenden Bereich hat der Bebauungsplan "Reute - Galgenberg" (Zanger Berg) aus dem Jahr 1957 Gültigkeit.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Flächen für die Landwirtschaft dar. Nördlich und südlich davon sind Wohnbauflächen und im Westen Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Aufgrund der baulichen Entwicklung auf den westlichen Flächen (Rauhbuchschule, Arthur-Hartmann-Schule, Freie Evangelische Schule und Kindergarten) in den vergangenen Jahren und der Möglichkeit einer weiteren Bebauung auf diesen Gemeinbedarfsflächen ist eine Verschmelzung der Wohngebiete Heckental und Zanger Berg hier zwischenzeitlich erfolgt. Die früher noch ansatzweise erkennbare durchgehende Grünzäsur zwischen den beiden Wohngebieten, so wie sie der Flächennutzungsplan 1980 - 1990 noch reduziert dargestellt hat, existiert nicht mehr. Auf Grund dieser Fakten, wegen der vorhandenen Erschließung und unter Berücksichtigung der Maßgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, kann die Bebauung dieser von drei Seiten baulich umschlossenen Fläche als folgerichtige Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur betrachtet werden.

Wie eine rechtliche Prüfung ergeben hat, kann die Änderung des Bebauungsplanes dennoch nicht als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan betrachtet werden. Der Flächennutzungsplan muss daher partiell geändert werden. Die beiden Planänderungen können im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in der Zone III des gemeinsamen Schutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Im Textteil zum Bebauungsplan wird auf diesen Sachverhalt und die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen zu dieser Rechtsverordnung hingewiesen.

5. Erschließung

5.1 Kraftfahrzeugverkehr

Die neu zu erstellende innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen ca. 100 m langen und 6,0 m breiten Fahrweg mit Wendemöglichkeit auch für Müllfahrzeuge. Diese Stichstraße schließt am bestehenden Wendehammer am Ende der Nibelungenstraße an. Das zusätzliche geringe Verkehrsaufkommen auf der Nibelungenstraße stellt keine unzumutbare Belastung für die Anwohner dar. Nach Prüfung von unterschiedlichen Erschließungslösungen stellt sich die geplante Variante als beste Lösung dar.

5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze bleiben erhalten, müssen jedoch nach Osten verschoben werden. Einem erhöhten Parkdruck, der nach Aussage der Anlieger in erster Linie durch die schulische Nutzung hervorgerufen wird, muss bei einem tatsächlichen Bedarf weiter westlich an der Nibelungenstraße auf den Grundstücken der Schule bzw. des Kindergartens entgegengewirkt werden.

Weitere öffentliche Parkplätze im Bereich des Wendehammers der geplanten inneren Erschließungsstraße sind in ausreichendem Maße vorgesehen.

5.3 Geh- und Fußwege

Der vorhandene einseitige Gehweg an der Nibelungenstraße ist auch künftig ausreichend. Die bestehenden Fußwegverbindungen zwischen der Schlesienstraße und der Nibelungenstraße bleiben erhalten, wobei der östliche Fußweg teilweise wegen der geplanten Bebauung verlegt werden muss.

In Verlängerung der geplanten Stichstraße wird eine Fußwegverbindung zum bestehenden Weg am Kindergarten vorgesehen.

5.4 Öffentlicher Nahverkehr

Bushaltestellen bestehen am Berliner Platz (ca. 250 - 300 m) und am Kreuzungsbereich Richard-Wagner-Straße/Fuchssteige (ca. 450 m) in zumutbarer Entfernung.

6. Versorgung

Sämtliche für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind in der Nibelungenstraße vorhanden. Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen sind diese Versorgungsleitungen in das Baugebiet weiter zu verlegen. Die vorhandene Wasserleitung, die vorbei an der Schafränke die Grünfläche in östlicher Richtung durchquert, muss umgelegt werden, da diese Leitung als Zubringerleitung für Teile der Weststadt notwendig ist.

Die Verlegung von Freileitungen kann aus städtebaulichen wie landschaftsgestalterischen Gründen nicht zugelassen werden. Die wirtschaftlichen Interessen, die nach Auffassung der Deutschen Telekom aufgrund der Entwicklung auf dem Telefonmarkt und der allgemeinen Wettbewerbssituation für die Zulässigkeit einer kostengünstigeren Verlegung von Freileitungen im Niederspannungsnetz sprechen, müssen den stadt- und landschaftsgestalterischen Gründen untergeordnet werden. Freileitungen würden in dieser Umgebung als störend empfunden werden.

7. Entsorgung

Die zu bebauende Fläche ist im Allgemeinen Kanalisationsplan nicht enthalten. Wie hydraulische Berechnungen ergeben haben, ist das bestehende Kanalnetz ausreichend dimensioniert, um die Beseitigung des Abwassers aus dem Plangebiet ordnungsgemäß zu ermöglichen. Auch das Niederschlagswasser kann aus dem Gebiet über den Mischwasserkanal ohne zusätzliche Versickerungsmaßnahmen ordnungsgemäß abgeleitet werden.

Die Müllentsorgung erfolgt unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Am

Ende der Nibelungenstraße wie auch am Ende der geplanten Stichstraße sind ausreichende Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge geplant.

8. Planerische Gestaltung

In Anpassung an die Umgebung ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden generell ausgeschlossen, da diese wegen der begrenzten verkehrlichen Erschließung und der vorhandenen städtebaulichen Struktur nicht gewünscht sind und das geplante Wohngebiet und die angrenzende Wohnbebauung unzumutbar belasten würden.

Geplant ist eine lockere eingeschossige Einzelhausbebauung in offener Bauweise, die sich im großen und ganzen in die Umgebung einfügt. Um zu verhindern, dass in diesem Wohngebiet im Bereich Schlesienstraße und Nibelungenstraße eine unkontrollierbare Wohnverdichtung in Form von Mehrfamilienhäusern erfolgen kann, wird die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Auch die Festsetzung, dass Wohnflächen in allen Geschossen auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden müssen, trägt dazu bei, den Wohncharakter der Umgebung anzupassen.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht werden keine weitreichenden Vorschriften über die Gestaltung der Baukörper notwendig. Die vorgegebene Gebäudestellung und die Festsetzung, Wohngebäude nur mit geneigten Dächern zuzulassen, reichen aus, um die städtebauliche Einbindung in die Umgebung sicherzustellen. Dadurch ergibt sich hier eine etwas größere architektonische Gestaltungsfreiheit.

9. Anforderungen an den Bebauungsplan in Bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft - Grünordnungsplan

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der hier öffentliche Grünfläche festsetzt, ist ein Eingriff im Sinne von § 1a BauGB verbunden.

Mit der Aufstellung des somit notwendig gewordenen Grünordnungsplanes wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und gewertet. In erster Linie wurde versucht, geeignete Maßnahmen auf den Baugrundstücken als Ausgleich zu bestimmen. Da dies in ausreichendem Maße nicht möglich ist, wurden weitere Maßnahmen auf der östlich an das Baugebiet angrenzenden öffentlichen Grünfläche untersucht. Da es sich bei dieser Fläche teilweise um ein Biotop im Sinne von § 24 a BNatSchG handelt, sind Ausgleichsmaßnahmen auch hier nur in begrenztem Umfang möglich. Somit wird es erforderlich, den notwendigen Ausgleich auf anderer Fläche im Stadtgebiet von Heidenheim vorzunehmen. Hierzu wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

10. Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

11. Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flächen sind im Eigentum der Stadt.

12. Planverwirklichung

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist ein Bodenordnungsverfahren nicht notwendig. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist für das Jahr 2001 vorgesehen.

13. Statistik

13.1 Flächen

| | | |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes | | 15.700 m ² |
| WA-Flächen | | 8.000 m ² |
| öffentliche Grünflächen | | 4.900 m ² |
| Verkehrsflächen | | 2.800 m ² |
| davon bestehend | 1.900 m ² | |
| geplant | 900 m ² | |

13.2 Grundstücke, Wohnungen

| | |
|------------------------------|--------------------------|
| Baugrundstücke | 10 |
| Grundstücksgrößen | 640 - 970 m ² |
| Zahl der Wohnungen (1,5 W/G) | 15 |
| Einwohner (2,5 E/W) | 38 |

14. Kosten

| | |
|----------------------|------------------|
| Straßen- und Wegebau | ca. 230.000.- DM |
| Straßenbeleuchtung | ca. 45.000.- DM |
| Kanalbau | ca. 125.000.- DM |
| Ausgleichsmaßnahmen | ca. 90.000.- DM |

Den Kosten stehen Einkünfte aus Erschließungsbeiträgen, Beiträgen nach Kostenerstattungssatzung und durch den Verkauf der Bauplätze gegenüber.

Andrea Nußbaum