

Stadt Heidenheim an der Brenz
Baubereichsplan 15.00

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur

Bebauungsplanaufstellung

" F u c h s s t e i g e "

südlich der Einmündung Schubertstraße

Inhaltsverzeichnis:

Übersichtsplan M 1:10.000	Seite 3
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 4
2. Lage, Topographie und Geltungsbereich	Seite 4
3. Heutiger Zustand	Seite 4
4. Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 4
5. Erschließung	Seite 5
6. Versorgung	Seite 5
7. Entsorgung	Seite 5
8. Planerische Gestaltung	Seite 5
9. Anforderungen an den Bebauungsplan in Bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft - Grünordnungsplan	Seite 6
10. Sozialplan	Seite 6
11. Planverwirklichung	Seite 6
12. Kosten	Seite 7
13. Flächen	Seite 7

Übersichtsplan M 1:10.000

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit dem Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan am 28.06.1994 durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft wurde einhellig begrüßt, dass die Fortschreibung des Planwerks im Vergleich zu 1984 Neubauf lächen nur in bescheidenem Umfang ausweist. Stattdessen hebt der rechtskräftige Flächennutzungsplan darauf ab, verstärkt Baulücken zu aktivieren sowie bestehende und noch nicht realisierte Baugebiete ihrer Bestimmung zuzuführen, sie gegebenenfalls zu überplanen und eventuell verträglich zu arrondieren.

Dieses Ziel resultiert aus der Überlegung, zum einen der Ausuferung des Siedlungsgebietes entgegen zu wirken, zum anderen schon vorhandene Infrastruktureinrichtungen - Straßen, Leitungsnetze, Kindergärten etc. - effektiver zu nutzen. Auch wird an die Verwaltung von privater Seite immer wieder der Wunsch heran getragen, derartige städtische Flächen zu erwerben und zu bebauen. Anhand von drei ausgewählten Flächen wurde das Thema Arrondierung am 10.12.1998 im Gemeinderat erörtert. Durch Beschluss wurde die Verwaltung beauftragt, die genannten Flächen näher zu untersuchen und gegebenenfalls Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Um eine dieser drei Flächen, für die auch ein privates Bauinteresse vorliegt, handelt es sich hier. Da ein einfacher Bebauungsplan aus dem Jahr 1953 diese Fläche als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche "Salztäle" ausweist, kann eine Bebauung über eine Befreiung nach § 31 BauGB nicht genehmigt werden.

2. Lage, Topographie und Geltungsbereich

Das Grundstück liegt im Westen von Heidenheim im Wohngebiet Reute. Es handelt sich hierbei um eine ca. 2.300 m² große Randfläche des städtischen Grünzuges "Salztäle" (Flurstück Nr. 718) südlich der Einmündung der Schubertstraße in die Fuchssteige. Das Gelände fällt nach Süden hin mit ca. 15 % Neigung ab. Der westlich angrenzende Fußweg zwischen der Fuchssteige und der Igelhecke ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise einbezogen.

3. Heutiger Zustand

Wie beim gesamten Grünzug "Salztäle" handelt es sich bei der betroffenen Fläche um eine Rasenfläche, die mit einzelnen Bäumen, vorrangig entlang der Straßenböschung zur Fuchssteige, bewachsen ist.

Im Grundstück sind Versorgungsleitungen der Stadtwerke vorhanden. Eine Erdgasleitung (DN 150) verläuft im Abstand von ca. 8 m zum südlichen Fahrbahnrand der Fuchssteige und der Schubertstraße und parallel zum Fußweg zwischen Fuchssteige und Igelhecke sind im Abstand von ca. 7 m eine Gasleitung (DN 50) sowie Stromkabel verlegt. Diese Leitungen müssen in die öffentlichen Verkehrsflächen umgelegt werden.

4. Geltendes Recht, andere Planungen

Der Planbereich ist in einem einfachen Bebauungsplan aus dem Jahr 1953 enthalten und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche "Salztäle" beinhaltet auch das geplante Baugrundstück. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auf Grund seiner Maßstäblichkeit der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, kann dennoch im vorliegenden Fall von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gesprochen werden. Die Einbeziehung dieser relativ geringen Teilfläche des Grünzuges in die westlich angrenzenden Wohnbauflächen beeinträchtigt die grundsätzliche Planungskonzeption des Flächennutzungsplanes für dieses Gebiet nicht, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich wird.

Wie das gesamte Stadtgebiet liegt der Planbereich in der Zone III des gemeinsamen Schutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Die hierfür geltenden Richtlinien sind bei der Planung und Bebauung zu berücksichtigen.

5. Erschließung

Das Grundstück ist durch die Fuchssteige im Norden und den Fußweg im Westen verkehrlich ausreichend erschlossen.

6. Versorgung

In der Fuchssteige sind, mit Ausnahme eines Breitbandkabels, alle notwendigen Versorgungsleitungen verlegt. Die Versorgung des Baugrundstückes ist somit in ausreichendem Maße gesichert.

Wie in Ziffer 3 der Begründung dargelegt, müssen die im Grundstück vorhandenen Versorgungsleitungen durch die Stadtwerke in die angrenzenden Verkehrsflächen umgelegt werden. Dies hat durch die Stadtwerke vor Beginn der Bebauung zu erfolgen.

Eine vorhandene Wasserleitung (DN 50), die im öffentlichen Fußweg unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze verläuft, muss gesichert werden. Dazu wird ein 2,0 m breites Leitungsrecht auf der geplanten WA-Fläche erforderlich. Innerhalb dieses Abstandes dürfen Bäume nicht gepflanzt werden.

7. Entsorgung

7.1 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung des Grundstücks hat im Trennsystem zu erfolgen. Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Igelhecke ist hydraulisch noch möglich. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser kann jedoch in diesen Kanal nicht eingeleitet werden. Durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück muss das Regenwasser zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Auf Grund einer neuen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umweltschutz und Verkehr über die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung nicht mehr erforderlich, soweit die Rechtsverordnung für das gemeinsame Wasserschutzgebiet (Zone III) zum Schutz der Grundwasserfassungen im Brenztal dem nicht entgegensteht.

Ein Gutachten des Büros für Geotechnik Aalen hat die gefahrlose Versickerung unter Einhaltung bestimmter Vorgaben bestätigt, dennoch wird unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 1a der Rechtsverordnung vom 14.12.1977 nach Auffassung des Landratsamtes weiterhin eine wasserrechtliche Erlaubnis für dezentrale Versickerungen notwendig.

7.2 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann entsprechend den Richtlinien des Landratsamtes problemlos bewältigt werden.

8. Planerische Gestaltung

Die Gebietsausweisung erfolgt entsprechend der Umgebung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Der Ausschluss bestimmter, nach Absatz 2 allgemein zulässiger Nutzungsarten ist nicht erforderlich. Die Zulässigkeit der in Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen wird generell ausgeschlossen, da diese Nutzungen den Charakter der umgebenden reinen Wohnnutzung unzumutbar stören würden und aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt sind.

Die Bauweise und die Maßstäblichkeit der Baumassen orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Dennoch ist eine maßvolle Verdichtung, soweit sie sich in die Umgebung noch einfügt, gewünscht.

Die Verdichtung wird in erster Linie durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ermöglicht. Die zulässige Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,4 wird damit begründet, dass aus städtebaulicher Sicht an der Außenkurve der Fuchssteige und als Abschluss der vorhandenen Bebauung zum Grünzug "Salztäle" ein Akzent gesetzt werden soll, der gleichzeitig einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden liefert. Die Überschreitung wird aber auch der bereits vorliegenden Objektplanung gerecht, die zwischen fünf Einzelbaukörpern ein ins Gelände eingebundenes und unterkellertes Garagengeschoss vorsieht. Allgemeine Anforderungen an gesundes Wohnen sind dadurch nicht betroffen und nachteilige Auswirkungen an die Umwelt können vollständig ausgeglichen werden, indem die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen der in

§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen von üblicherweise 50 % auf 20 % reduziert wird. Durch eine Begrenzung der Grundflächen einzelner Gebäude auf 150 m², der Geschossflächenzahl auf 1,0 und der absoluten Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass sich die Baukörper dennoch in die Umgebung einfügen.

Aus architektonischer Sicht werden hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper keine Reglementierungen erforderlich. Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, das als Ganzes an einen Bauherrn vergeben wird, hat die Stadt auf diesem Wege bereits konkret Einfluss auf eine ansprechende Gestaltung genommen.

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

Mit der Ausweisung der heutigen Grünfläche als Bauland und der geplanten Bebauung des Grundstücks liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Während der Eingriff in die Landschaft unbedeutend ist - die Bebauung kann ohne weiteres als Baulückenschließung betrachtet werden - sind Ausgleichsmaßnahmen insbesondere für die Eingriffe in Bezug auf die Naturgüter Boden, Vegetation und Grundwasser erforderlich.

Mit der Aufstellung eines Grünordnungsplanes wurden die Eingriffe untersucht und bewertet. Unter Würdigung einer befriedigenden Planung und der topographischen Verhältnisse können die auf dem Baugrundstück vorhandenen Bäume und Sträucher leider nur mit Ausnahmen erhalten werden. Eine Neupflanzung, die auf die Architektur und die veränderte Geländeausformung abgestimmt wird, stellt letztlich die bessere Lösung dar. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Regenwasserversickerung, Pflanzgebote, die zu einem nahezu vollständigen Ausgleich führen, sind als Festsetzungen in den zeichnerischen wie textlichen Teil des Bebauungsplanes eingeflossen.

Um die Einbindung der geplanten Bebauung in den östlich angrenzenden öffentlichen Grünzug bestmöglichst zu gewährleisten, wird eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entlang der oberen Hangkante des Salztäles notwendig. Um die notwendige Fläche für diese Pflanzmaßnahmen, die auch als Ausgleichsmaßnahme zu werten sind, bereitstellen zu können, umfasst der Geltungsbereich einen ca. 5 - 10 m breiten Grünstreifen, der als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen wird und somit im Eigentum der Stadt verbleibt. Die Bepflanzung entsprechend dem Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes erfolgt durch den Bauträger.

10. Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

11. Planverwirklichung

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes kann das Baugrundstück bebaut werden.

12. Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die Bebauungsplanaufstellung (ca. DM 4.500.--) und für die Umlegung der Versorgungsleitungen (ca. DM 60.000.--). Die Kosten für die Leitungsverlegungen werden je zur Hälfte von der Stadt und dem Leitungsträger übernommen. Diesen Ausgaben stehen Einnahmen durch den Grundstücksverkauf gegenüber.

13. Flächen

Geltungsbereich	ca. 2.490 m ²
WA-Fläche	ca. 1.840 m ²
Verkehrsfläche (Fußweg)	ca. 130 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 520 m ²

Seemann