

Stadt Heidenheim an der Brenz

Baubereichsplan 14.00

Begründung

Stand: 16.02.2012/02.10.2012

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

zum

Bebauungsplan
„Steinheimer Straße“
(westlich des Küpfendorfer Wegs)

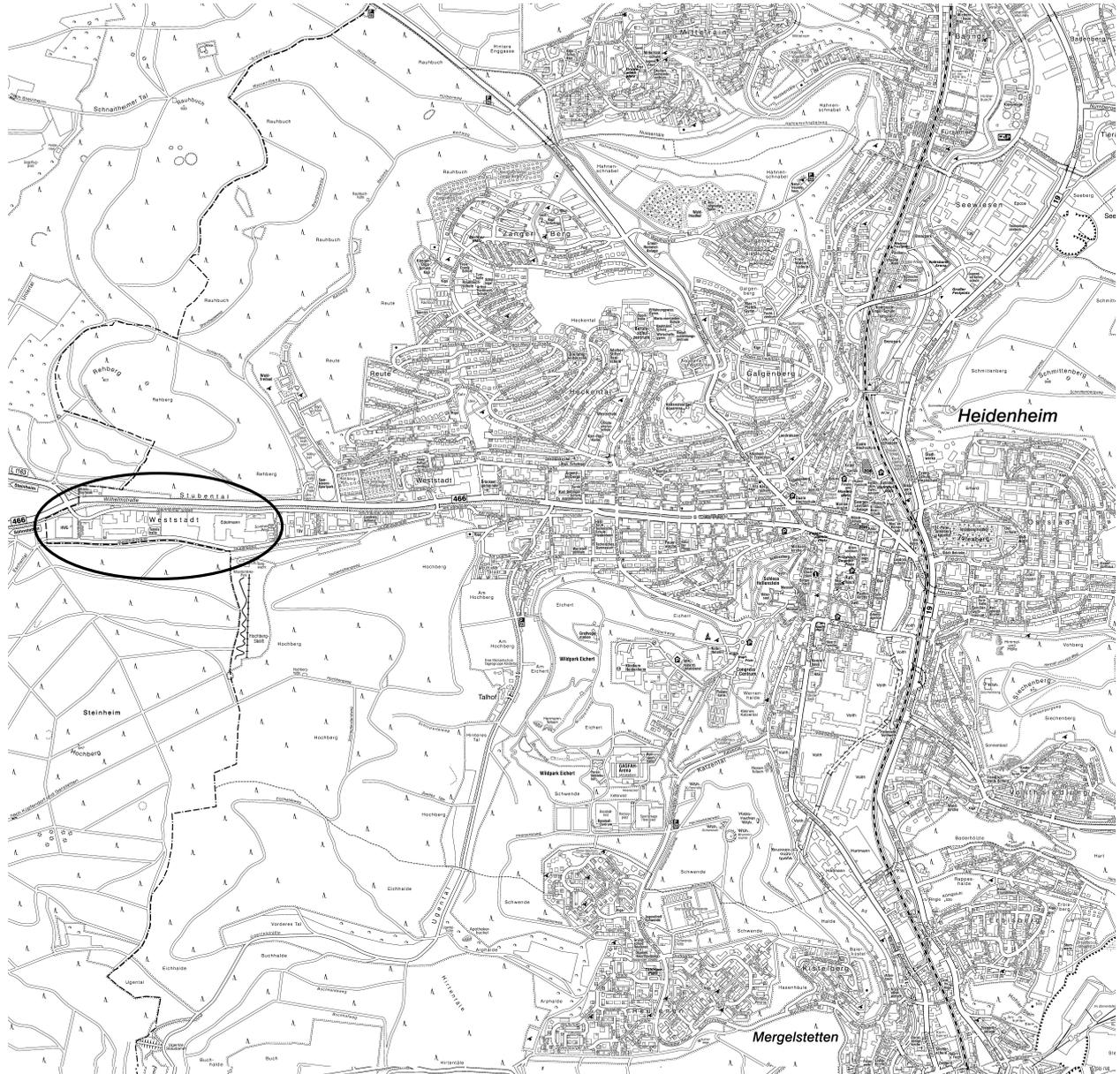


Stadt Heidenheim

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 5
1.5.3 Fuß- und Radwege	Seite 5
1.5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr	Seite 5
1.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 5
1.6 Versorgung	Seite 5
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 6
1.8 Müllentsorgung	Seite 6
1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.9.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 6
1.9.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 7
1.9.3 Bauweise	Seite 8
1.9.4 Sonstige Festsetzungen	Seite 8
1.10 Örtliche Bauvorschriften	Seite 8
1.11 Immissionsschutz	Seite 8
1.12 Sozialplan	Seite 9
1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 9
1.14 Kosten	
1.14.1 Planungskosten	Seite 9
1.14.2 Baukosten	Seite 9
1.15 Flächenbilanz	Seite 9
2. Umweltbericht	
2.1 Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhalts	Seite 10
2.2 Fachziele des Umweltschutzes	Seite 10
2.3 Bestandsaufnahme	Seite 11
2.4 Prognose	Seite 15
2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	Seite 16
2.6 Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten	Seite 16
2.7 Zusätzliche Angaben	Seite 16
2.8 Zusammenfassung	Seite 16

Übersichtsplan



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 – je nach Erfordernis sollten diese Bebauungspläne weiterbearbeitet werden – diese Beschlüsse haben heute nach 17 Jahren jedoch keine planungsrechtliche Bedeutung mehr.

Um künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf Vergnügungsstätten 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 vor allem bezüglich zentrenrelevanter Sortimente in den Randlagen des Stadtgebiets notwendig.

Die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen solcher Nutzungen sind zu prüfen; daraus ergibt sich für diese Bebauungspläne ein Planerfordernis und somit eine Planungspflicht im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Steinheimer Straße" (westlich des Küpferdorfer Wegs) in Heidenheim müssen die rechtskräftigen Bebauungspläne "Kurze Gewande" (westlich des Küpferdorfer Wegs) und „Kurze Gewande" (östlich der Gemarkungsgrenze Steinheim) aus den Jahren 1970 und 1971 geändert werden. Die Bebauungspläne weisen für die baulich nutzbaren Flächen durchweg Gewerbegebiete aus. Die Bebauungspläne enthalten keine differenzierten Festsetzungen zu gewerblichen Nutzungen. Außerdem weist der Flächennutzungsplan für den westlichen Bereich des Bebauungsplans "Kurze Gewande" (westlich des Küpferdorfer Wegs) ein Sondergebiet aus, das im Bebauungsplan von 1970 noch nicht enthalten ist. Nach § 8 Abs. 2 BauGB muss der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Heidenheim an der Gemarkungsgrenze zwischen Steinheim und Heidenheim.

Im Norden des Geltungsbereichs liegen die B 466 (Wilhelmstraße) und der Wedelgraben, im Süden grenzt der Hochberg an.

Das Plangebiet selbst ist eben, liegt aber in einer engen Tallage.

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

Flur Heidenheim:

die Verkehrsflächen Wilhelmstraße/B 466 (702), Steinheimer Straße (3605, 3643/1), Stubentalstraße (3657), Küpfendorfer Weg (3600), Sontheimer Weg (3604)

sowie die sonstigen Grundstücke 702/1, 1070 (Wedelgraben), 1071/47, 3615, 3616, 3616/1, 3617, 3619, 3621, 3622, 3624, 3625, 3626, 3627, 3628, 3629, 3630, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635, 3637, 3638, 3640, 3643, 3644, 3647, 3648, 3650, 3650/1, 3657/1, 3658, 3658/1, 3659, 3660.

1.3 Heutiger Zustand

Das Plangebiet wird von großflächigen Betrieben bestimmt, u.a. sind dies ein Einrichtungshaus und ein Schuhmarkt, ein Betrieb des produzierenden Gewerbes (Firma Edelmann) sowie verschiedene Dienstleister wie beispielsweise ein Bestattungsunternehmen, ein Sanitärunternehmen und ein Unternehmen für Transport und Verkehr (HVG). In der letzten Zeit hat sich auch eine Vergnügungsstätte angesiedelt.

Westlich der Firma Edelmann erstreckt sich auf eine Länge von ca. 230 m eine unbebaute Fläche. Auf dieser Fläche (ca. 3,1 ha) befindet sich ein Parkplatz in der Größe von ca. 5.400 m². Die restliche Fläche ist eine Wiese.

Die Umgebung um den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird größtenteils von Wald geprägt, geringfügig auch von landwirtschaftlichen Flächen. Die Waldfläche im Süden ist als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet ausgewiesen. Im Osten grenzt ein Gewerbegebiet an.

Im Bereich des Bebauungsplans entlang der Steinheimer Straße befinden sich mehrerer 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:

- "Kurze Gewande" (westlich des Küpfendorfer Wegs), H 310 vom 07.07.1970
- „Kurze Gewande“ (östlich der Gemarkungsgrenze Steinheim). H 311 vom 06.09.1971

Alle Bebauungspläne weisen die baulich nutzbaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO aus.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim vom 24.11.1994 stellt die Flächen größtenteils als gewerbliche Bauflächen dar. Ein Teilbereich am westlichen Ende der Steinheimer Straße ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, Markt“ ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan 2022 ist als Zweckbestimmung für diesen Teilbereich großflächiger Einzelhandel vorgesehen.

Mit der Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauGB mit der Zweckbindung großflächiger Einzelhandel wird somit der Bebauungsplan in diesem Teilbereich aus dem Flächennutzungsplan 2022 entwickelt werden.

Die Ausweisung eines Sondergebiets zur Ansiedlung von Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkten als großflächige Einzelhandelsbetriebe ist aus dem Regionalplan 2010 und dem Landesentwicklungsplan 2002 entwickelt.

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.

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.

1.5 Erschließung

1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt im Zuge der B 466 über die zwei Knoten Wilhelmstraße / Steinheimer Straße. Die geplanten Verkehrsflächen als innere Erschließung sind nahezu hergestellt. Eine Ausnahme bildet der Sontheimer Weg, der nur zu einem kleinen Teil erstellt ist. Eine vollständige Erstellung ist nicht mehr möglich und mittlerweile nicht mehr notwendig, da die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich große zusammenhängende Flächen benötigt. Außerdem ist die Straßenfläche schon verkauft. Der bestehende Teil des Sontheimer Wegs wird im Bebauungsplan nicht mehr als Straßenfläche festgesetzt, da auch dieser für eine Erschließung nicht mehr erforderlich ist.

1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Ohne den fließenden Verkehr zu behindern, kann im ausreichend breiten Straßenraum mit kleinen Einschränkungen geparkt werden. 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 der Steinheimer Straße und dem Küpfendorfer Weg sind einseitig Fußwege vorhanden. Ein Fuß- und Radweg ist auf der Nordseite der Wilhelmstraße angelegt.

Die Breite der ausgewiesenen Verkehrsfläche der Stubentalstraße würde einen einseitigen Fußweg zulassen.

1.5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Bei der Einmündung der Steinheimer Straße in die Stubentalstraße im Westen des Bebauungsplans wird die Stubentalstraße zum landwirtschaftlichen Weg.

1.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Bushaltestelle auf Höhe der Firma Edelman ist das Gebiet durch mehrere Buslinien gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Des Weiteren besteht eine Haltestelle an der B 466 auf Höhe des Tierheims sowie auf Höhe des Jahnhauses.

1.6 Versorgung

Die ausreichende Versorgung des Gebiets mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist vorhanden und kann auch für den noch nicht vollständig bebauten Bereich westlich der Firma Edelman grundsätzlich gewährleistet 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 und Sondergebiet wurden bei der Verkehrs- und Straßenplanung alle nach der Straßenverkehrsordnung zulässigen Kraftfahrzeuge berücksichtigt.

1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.9.1 Art der baulichen Nutzung

Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen ausgewiesenen Bauflächen für Gewerbe werden mit einer Ausnahmen beibehalten. Entsprechend den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans, des zukünftigen Flächennutzungsplans 2022 und den tatsächlichen Nutzungen wird dieser Bereich als Sondergebiet ausgewiesen.

Der Teilbereich am westlichen Ende der Steinheimer Straße wird als Sonstiges Sondergebiet (SO1) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zugelassen werden hier als Hauptnutzung großflächige Einzelhandelsbetriebe. Im SO1 werden unter Berücksichtigung des Regionalplans 2010 – Plansatz 2.6.2 (Z) – als großflächige Einzelhandelsbetriebe jeweils nur ein Möbel-, Bau- und Gartenbaumarkt zugelassen.

Die höchstzulässige Verkaufsfläche insgesamt im SO1 ist für das Sortiment Möbel auf 13.600 m² und für das Bau- und Gartenmarktsortiment auf 7.300 m² begrenzt. Diese höchstzulässige Verkaufsfläche ist das Ergebnis eines Gutachtens unter Berücksichtigung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots. Die Ziele der Raumordnung sind somit berücksichtigt.

Ein weiteres Sondergebiet (SO2) gemäß § 11 BauNVO wird zur Sicherung des Tierheims im Nordwesten des Geltungsbereichs mit der Zweckbestimmung „Tierheim“ festgelegt. Aufgrund der isolierten Lage zu anderen Nutzungen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Um negative Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung möglichst zu vermeiden, werden 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 in allen Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptnutzung generell ausgeschlossen. Der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente, die in direktem Bezug zu den Hauptsortimenten stehen müssen, darf im Sondergebiet (SO1) 10 %, jedoch nicht mehr als 800 m² und im Gewerbegebiet (GE 1) 20 % der tatsächlichen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Ergänzend zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind in dem SO1-Gebiet auch Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO (unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie oben beschrieben), Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 4 und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 4, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO zulässig. Die oben dargestellten Zulässigkeiten sind in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sinnvoll, da sich dadurch die Angebote gegenseitig ergänzen können und eine größere Vielfalt und Flexibilität gegeben ist.

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 für diese Bereiche Festsetzungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit vor allem von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten getroffen, um die einleitend unter Ziff. 1 der Begründung erläuterten Planungsziele zu erfüllen.

Für alle baulichen Flächen mit der Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und als Sondergebiet nach § 11 BauNVO werden die nicht zentrenrelevante Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ ausgeschlossen. Im Gewerbegebiet „Areal Sägewerk Ziegler“ sind Lebensmittel unterschiedlicher Prägung vorhanden, die für eine Nahversorgung ausreichend sind und einen Schwerpunkt darstellen. Lebensmittel im Bereich des Bebauungsplans Steinheimer Straße würden zu unnötig langen Anfahrtswegen und zur Schwächung der nutzernahen Versorger im Gewerbegebiet „Areal Sägewerk Ziegler“ führen. Auch der Lebensmittel und der Getränkemarkt an der Steinheimer Straße ist räumlich dem Versorgungsschwerpunkt „Areal Sägewerk Ziegler“ zuzuordnen.

Einzelhandel und Vergnügungsstätten sind zentral im Sondergebiet, aber auch im östlich anschließenden Gewerbegebiet GE1 zulässig. Für diesen Bereich (GE1) erfolgen keine Einschränkungen der allgemeinen (§ 8 Abs. 2 BauNVO) und ausnahmsweise (§ 8 Abs. 3 BauNVO) zulässigen Nutzungen, außer Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die mit den Nutzungen Einzelhandel und Vergnügungsstätten städtebaulich nicht vereinbar sind.

Die übrigen Bereiche des Gewerbegebiets werden überwiegend für das produzierende Gewerbe und für Transport und Verkehr bereitgestellt. In diesen Gebietsteilen (GE2) sind daher Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO nicht zulässig, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Osten des Geltungsbereichs befinden sich drei Geschosswohnungsbauten. Diese wurden auf Grundlage der Bauungsplanänderung „Kurze Gewande“ vom 27.02.1961 mit der Gebietsfestsetzung „Gemischtes Wohngebiet“ genehmigt. Die Geschosswohnungsbauten wurden von der Firma Edelmann errichtet. Die Bauten haben Bestandsschutz, sollten aber auf lange Sicht nicht erhalten bleiben, da der Gebietscharakter eindeutig gewerblich ist.

Die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan H 310 ausgewiesene private Grünfläche östlich der Ver- und Entsorgungsfläche im Westen am Wedelgraben wird als gewerbliche Fläche mit der Festsetzung Flächen für Nebenanlagen Stellplätze ausgewiesen. Gleichzeitig werden für die Stellplatzbereiche entlang des Wedelgrabens Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc., Standorte zum Anpflanzen von Bäumen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgelegt. Außerdem fallen private Flächen für Stellplätze auf Höhe der Firma Edelmann weg, da die Nutzbarkeit (Breite der Fläche) und die Nutzung (Baumpflanzungen) gegen die Parkierung sprechen.

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) 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 Ent-

siegelung 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.

Bezüglich der weiteren Festsetzungsmöglichkeiten des Nutzungsmaßes wird auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ) sowie Anzahl der Vollgeschosse im SO1 und GE verzichtet, um der Vielfalt an Gewerbebauten (Hallen, Bürogebäude) und der Flexibilität eines Bebauungsplans gerecht zu werden. Damit städtebaulich und landschaftlich verträgliche Bauten entstehen, wurde die GRZ verringert und den Gegebenheiten angepasste Gebäudehöhen festgesetzt. Im Süden grenzen ein FFH-Gebiet und Wald an den Geltungsbereich an, daher wird hier eine geringere Gebäudehöhe festgesetzt. Lediglich im SO2 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die hier vorgesehenen Bauten für die Tierheimnutzung entsprechen eher einer Einzelhausbebauung und daher sind die oben genannten Festsetzungen sinnvoll.

1.9.3 Bauweise

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.

Die Baugrenze entlang der Stubentalstraße ist so angeordnet, dass der Waldabstand von 30 m eingehalten wird.

1.9.4 Sonstige Festsetzungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Abwasserleitung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Steinheim und der Stadt Heidenheim festgelegt.

Aufgrund fehlender grünordnerischer Festsetzungen in den Bebauungsplänen H 310 und H 311 hat sich ein Gewerbegebiet entwickelt, das besonders im Straßenraum gestalterische Mängel aufweist. Um dies bei künftigen Vorhaben verbessern zu können, werden Pflanzmaßnahmen, wie sie in neueren Gewerbegebieten bzw. in den Bebauungsplänen für diese Gebiete enthalten sind, textlich festgesetzt.

Um aber die Bedeutung einer Regenwasserbewirtschaftung 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 „Versickerungsanlagen“ 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, über die Arten von Pflanzungen und 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.

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

Außer den Straßen mit Verkehrsgrün, der Fläche des Tierheims und einer kleine Grünfläche am Wedel gibt es keine weiteren städtischen Flächen.

1.14 Kosten

1.14.1 Planungskosten

Bebauungsplan	ca.	27.155.- €
Umweltbericht	ca.	3.200.- €

1.14.2 Baukosten

Straßen- und Wegebau sind im Geltungsbereich abgeschlossen. Als Abwasseranlage muss noch ein Regenklärbecken mit Kosten von ca. 200.000.- € erstellt werden. Für die öffentlichen Grünflächen sind nach den neuen Festsetzungen noch Pflanzungen im Wert von ca. 2.500.- € vorzusehen.

1.15 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	21,23 ha	100,0 %
Gewerbegebiete	12,55 ha	59,1 %
Sonstige Sondergebiete	2,74 ha	12,9 %
Verkehrsflächen	2,78 ha	13,1 %
Grünflächen	1,95 ha	9,2 %
Ver- und Entsorgungsflächen	0,04 ha	0,2 %
Fläche für Wasserwirtschaft (Wedelgraben)	1,17 ha	5,5 %

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 Kompensationsmaßnahmen gemacht.

2.1 Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhaltes

Art des Gebiets	Gemäß der neuen Planung bleiben die Bauflächen als Gewerbegebiete (GE) und Sondergebiete SO bestehen. GE-Gebiete: ca. 12,55 ha Sonstige Sondergebiete: ca. 2,74 ha Verkehrsfläche: ca. 2,78 ha Grünflächen: ca. 1,95 ha Fläche für Wasserwirtschaft (Wedelgraben): ca. 1,17 ha Ver- und Entsorgungsflächen: 0,04 ha
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,2 bis 0,8 GFZ = 0,45
Erschließung	Äußere Erschließung über die B 466, innere Erschließung über die Steinheimer Straße, Stubentalstraße, Küpfendorfer Weg
Flächenbedarf	ca. 21,23 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	<ul style="list-style-type: none">- 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	<ul style="list-style-type: none">- Artenschutz- Schutz und Erhalt von Lebensräumen Rechtsgrundlagen: Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) EG-Artenschutzverordnung FFH-Richtlinie EG-Vogelschutzrichtlinie

Schutzgut Wasser	<p>Bundesartenschutzverordnung</p> <ul style="list-style-type: none">- Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasser- Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit von Niederschlägen <p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>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.</p>
Schutzgut Boden	<ul style="list-style-type: none">- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden- Sicherung der Bodenfunktionen- Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränken <p>Rechtsgrundlage:</p> <p>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)</p>
Immissionsschutz, Schutzgut Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none">- Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen- Vermeidung von Emissionen- Verbesserung der Luftqualität <p>Rechtsgrundlage:</p> <p>BImSchG</p>
Schutzgut Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none">- Schutz des Landschaftsbildes- Einbindung von Gewerbe- und Industriegebieten in die Landschaft- Ortsrandgestaltung <p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim</p>

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 noch unbebaute Gewerbefläche westlich der Firma Edelmann und auf die Grünfläche bei der Einmündung der Steinheimer Straße auf die B 466

eingegangen. Die Gewerbefläche bleibt durch die Bebauungsplanänderung allerdings hinsichtlich ihrer Nutzung unverändert.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt keine Wohnbebauung an.

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 Schutzes verlangt werden.

Im Osten des Geltungsbereichs befinden sich drei Geschosswohnungsbauten. Diese wurden auf Grundlage der Bauungsplanänderung „Kurze Gewande“ vom 27.02.1961 mit der Gebietsfestsetzung „Gemischtes Wohngebiet“ genehmigt. Die Geschosswohnungsbauten wurden von der Firma Edelmann errichtet. Die Bauten haben Bestandsschutz, sollten aber auf lange Sicht nicht erhalten bleiben, da der Gebietscharakter eindeutig gewerblich ist.

Verkehrsimmissionen

Durch die große Vorbelastung aufgrund der Bundesstraße und des Erschließungsverkehrs 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 den 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. Zum Einleiten des Regenwassers in den Entwässerungsgraben (Wedelgraben) ist ein Regenklärbecken noch zu bauen.

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

Erholung

Das Planungsgebiet ist nach den Festsetzungen der bisher gültigen Bebauungspläne größtenteils bebaut. Durch die Planänderung sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Wegen der Festsetzungen von Pflanzgebieten im neuen Bebauungsplan ist zukünftig ein besseres Einfügen in die Umgebung zu erwarten.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.2 Schutzgut Flora, Biotoptypen

Wirtschaftsgrünland mittlerer Standorte

Die noch unbebauten Flächen (siehe Ziff. 2.3) werden als Wiesenfläche genutzt. Nutzungsbedingt ist die Artenvielfalt eher gering, es sind keine seltenen oder schützenswerten Arten zu erwarten.

Die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan H 310 ausgewiesene private Grünfläche östlich der Ver- und Entsorgungsfläche im Westen am Wedelgraben wird als gewerbliche Fläche mit der Festsetzung Flächen für Nebenanlagen Stellplätze ausgewiesen. Gleichzeitig werden für die Stellplatzbereiche entlang dem Wedelgraben Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc., Standorte zum Anpflanzen von Bäumen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgelegt. Außerdem fallen private Flächen für Stellplätze auf Höhe der Firma Edelmann weg, da die Nutzbarkeit (Breite der Privatfläche) und die Nutzung (Baumpflanzungen) gegen die Parkierung sprechen. Durch diese Maßnahmen wird die zusätzliche Versiegelung kompensiert.

Fläche für Wasserwirtschaft (Wedelgraben)

Es handelt sich um einen grasbewachsenen Entwässerungsgraben mit Büschen und Baumbestand, der äußerst selten Wasser führt. Der Graben ist mit einer Wiese vergleichbar. Nutzungsbedingt ist die Artenvielfalt eher gering, es sind keine seltenen oder schützenswerten Arten zu erwarten.

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 potentiell vorhandene Habitate hat. Nach derzeitigem Datenstand gibt es keine weiteren Hinweise auf geschützte Arten nach den geltenden Naturschutzbestimmungen (Bundesartenschutzverordnung, EG-Artenschutzverordnung, FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie).

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 oberflächennah verwitterten Kalk- und Mergelsteine des Oberjuras (Liegende Bankkalke- sowie Zementmergel-Formationen), die von schluffig-tonigen, zum Teil humosen quartären Abschwemmmassen mit nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Mit lokalen Auffüllungen von vorangegangenen Nutzungen ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen sind nicht gänzlich auszuschließen. Mit geringem Grundwasserflurabstand und kleinräumigen Setzungsverhältnissen ist zu rechnen. Wegen der möglichen organischen Prägung der Abschwemmmassen besteht bereits bei temporären Änderungen des Grundwasserstandes (z.B. Bauwasserhaltung) die Gefahr von Setzungsschäden in der Umgebung.

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

Im Bereich des Bebauungsplans 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 unbebauten 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.

Das Regenwasser aus den noch unbebauten Flächen versickert vollständig.

Der auf versiegelte oder überbaute Flächen fallende Niederschlag gelangt über den Regenwasserkanal (Trennsystem) in die Oberflächengewässer. Im Vergleich hierzu wird bei der noch unbebauten Fläche und der öffentlichen Grünfläche das Wasser über den Boden gefiltert und versickert. 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. Zur Minimierung des Eingriffs wird auf die Regenwasserbewirtschaftung hingewiesen, im Gewerbegebiet bedarf es aber der Zustimmung des Landratsamtes.

Da die Grundflächenzahl gegenüber der bisherigen Planung nicht erhöht, sondern reduziert wird, sind dafür keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (Pflanzgebote für unbebaute Flächen) können die Eingriffe teilweise kompensiert werden.

Wertung: Es liegen Eingriffe für das Plangebiet vor. Diese waren aber bereits aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplans zulässig bzw. werden durch neue Festsetzungen gemindert.

2.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima der relativ ebenen Fläche wird stark von der Tallage beeinflusst. Ganzheitlich hat der Bereich durch die vorhandene Siedlungsstrukturen nur eine sehr geringe bioklimatische Ausgleichs- oder Filterfunktion. Die Grünflächen und der Wald, die westlich, nördlich und südlich an das Planungsgebiet angrenzen, sind als Kaltluftentstehungsgebiete anzusehen und die Fläche für Wasserwirtschaft (Wedelgraben) fungiert als Kaltluftleitbahn mit positivem Einfluss auf das Stadtklima, wobei die parallel laufende B 466 diesen positiven Effekt aufgrund der Immissionen schmälert.

Vorbelastungen der Luft sowie des Klimas resultieren aus folgenden Sachverhalten:

- Immissionen aus dem Verkehr, insbesondere der B 466
- Immissionen der gewerblichen Betriebe sowie aus Heizungsanlagen der Gewerbe- und Wohn-

gebäude

- Wärmereflexion von versiegelten Flächen und Gebäuden
- Verminderung der Luftzirkulation durch die Bebauung

Es ist davon auszugehen, dass es mit der noch möglichen Bebauung nicht zu größeren Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft 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 Beeinträchtigung des Mikroklimas kommen. Diesem 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

An den Geltungsbereich grenzen im Westen, Norden und Süden Grünflächen und Wald an. Der Entwässerungsgraben (Wedelgraben) mit seinem Busch- und Baumbestand zieht sich zwischen B 466 und dem Planungsgebiet als positives grünes Band von West nach Ost.

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (Pflanzgebote für unbebaute Flächen) fügen sich zukünftige Projekte besser in das Landschaftsbild ein.

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. Die Auswirkungen dieser Wechselwirkungen werden bei den einzelnen Schutzgütern behandelt. Weitere Wechselwirkungen, die zu einer Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen führen, sind 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 sind keine Auswirkungen verbunden, die nicht schon durch die bestehenden Bebauungspläne gegeben bzw. zu erwarten waren. Die zusätzliche Versiegelung (siehe Ziff. 2.3.2) wird durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

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 eindringende Schadstoffe geschützt ist, muss beim Baubetrieb erhöhte Vorsorge gegen Bodenverunreinigungen durch Hilfs- und Betriebsstoffe getroffen werden.
- Die zu versiegelnden Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und das anfallende Niederschlagswasser ist, wo es realisierbar ist, dem Grundwasser wieder zuzuführen. Auf den Einsatz einer Regenwasserbewirtschaftung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

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

- Die Bepflanzung entlang des Wedelgrabens ist unbedingt zu erhalten.
- Die Bepflanzungen entlang der B 466 sind zu erhalten.
- Alle Pflanzmaßnahmen sind mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen.
- Hinweise und Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatflächen

Eine Eingriffsbilanzierung sowie die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung verbunden sind. Die zusätzliche Versiegelung (siehe Ziff. 2.3.2) wird durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

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 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 „Steinheimer Straße“ umfasst eine ca. 21,23 ha große Fläche und liegt im Westen von Heidenheim an der Gemarkungsgrenze zu Steinheim und entlang der B 466. Es handelt sich zum größten Teil um bereits gewerblich genutzte Flächen und Verkehrsflächen. Mit der Bebauungsplanänderung an sich sind keine negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft verbunden. Lediglich künftige Baumaßnahmen auf den wenigen noch unbebauten Grundstücken bringen Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich. Diese Eingriffe waren allerdings schon auf Grund der einzelnen rechtskräftigen Bebauungspläne aus den Jahren 1970 und 1971 zulässig. Die ursprünglichen Bebauungspläne weisen für alle Bauflächen Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO ohne Einschränkungen aus.

Mit der Bebauungsplanänderung werden in erster Linie Regelungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und anderen sonst allgemeinen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird - das gesamte Gebiet betrachtend - nicht erhöht, sondern reduziert.

Mit der Realisierung von zulässigen Baumaßnahmen, in erster Linie auf den noch unbebauten Flächen im Norden und Süden, 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 Umweltauswirkung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist die Bodenversiegelung anzusehen, vor allem hinsichtlich der Schutzgüter Wasser und Boden. Die Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter erfahren nur geringfügige bis keine Beeinträchtigungen.

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.

Martin Seemann
Heidenheim, den 02.10.2012