

Stadt Heidenheim an der Brenz
Baubereichsplan 15.00

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Talhofstraße-West“



Stadt Heidenheim

Stadtentwicklung, Städtebauliche
Planung und Umwelt
Heidenheim, den 17.03.2003

Inhaltsverzeichnis:

Übersichtsplan	Seite 3
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 4
2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	Seite 4
3. Heutiger Zustand	Seite 4
4. Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 5
5. Erschließung	Seite 5
5.1 Verkehrliche Erschließung	Seite 5
5.2 Ruhender Verkehr	Seite 6
5.3 Fußgängerverkehr	Seite 6
5.4 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 6
6. Versorgung	Seite 6
7. Entsorgung	Seite 6
7.1 Abwasser	Seite 6
7.2 Müllentsorgung	Seite 7
8. Planerische Gestaltung	Seite 7
9. Umweltbericht	Seite 8
10. Sozialplan	Seite 8
11. Eigentumsverhältnisse	Seite 8
12. Planverwirklichung	Seite 8
13. Flächen	Seite 9
14. Kosten	Seite 9

Übersichtsplan M. 1:10.000

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass der Planaufstellung ist die Initiative des Vereins „Die Brücke“ e.V. zur Entwicklung eines „Dorfes in der Stadt“.

Auf der Grundlage der vom Verein „Die Brücke“ definierten Kriterien (Lage, Verfügbarkeit, Erschließung) wurden sieben Standorte im Stadtgebiet Heidenheim geprüft. Die Entscheidung fiel schließlich für die Fläche westlich der Talhofstraße und südlich der Bebauung am Hochbergweg.

Die für den Bereich bestehende planungsrechtliche Situation lässt die Genehmigung und Umsetzung der Maßnahme nicht zu, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich wird.

2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Westen der Stadt Heidenheim und umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden und Osten durch den Hochbergweg und die vorhandene Wohnbebauung am Hochbergweg und der Talhofstraße
- im Westen von Wald
- im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Es handelt sich um eine im östlichen Bereich nahezu ebene Fläche auf einer Höhe zwischen 496,00 m und 497,00 m ü. N:N., die nach Westen hin leicht ansteigt und in den 50 % steilen Westhang des Hochberges übergeht.

Folgende Grundstücke liegen ganz oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

vollständig enthalten sind:

1022/6, 1022/7, 1025, 1048, 1049, 1051, 1056, 1065

teilweise enthalten sind:

1026 (geplante Talhofstraße südlich des Gebäudes Talhofstraße 20, 22 und 22/1), 1027, 1028, 1039, 1040, 1045, 1046, 1047/1

3. Heutiger Zustand

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung befinden sich im Norden der Kindergarten am Hochbergweg, östlich davon ein zweigeschossiges Wohngebäude und im Süden an der Talhofstraße ein mit Garagen intensiv bebautes Grundstück. Die im Bebauungsplan „Talhofstraße-Nord“ ausgewiesene Verkehrsfläche zur Erschließung der nun zur Bebauung anstehenden westlichen Flächen ist gärtnerisch angelegt und stellt optisch eine Einheit mit der Außenanlage des nördlichen Wohngebäudes dar. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück sind Garagen errichtet, die von Süden über das Grundstück 1023 angefahren werden können.

Entlang des Waldtraufes (östlich des Forstwirtschaftswegs) befindet sich eine ökologisch wertvolle Feldhecke. Die übrigen unbebauten Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.

An den Planbereich grenzen im Norden und Osten Flächen mit Wohnbebauung, im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen der Stadtwald Hochberg an.

4. Geltendes Recht, andere Planungen

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der gesamte Planbereich als bestehende bzw. künftige Wohnbaufläche dargestellt.

Zwei nach BauGB qualifizierte Bebauungspläne werden durch diesen Bebauungsplan tangiert. Der Bebauungsplan „Hochbergweg“ aus dem Jahr 1965 weist das außerhalb dieses Bebauungsplans befindliche Grundstück Hochbergweg 19-23 und das im Planbereich liegende Grundstück Hochbergweg 27 als „Reines Wohngebiet“ und die südlich angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 1048 und 1051) als nicht überbaubare Grundstücksfläche aus. Östlich des Geltungsbereiches liegt der Bebauungsplan „Talhofstraße-Nord“ aus dem Jahr 1982 vor, der für diesen Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt und im Süden eine öffentliche Verkehrsfläche vorsorglich ausweist, die zur Erschließung des nun geplanten Wohngebietes dient.

Da mit der nun vorliegenden konkreten Planung des Wohngebietes die Festsetzungen der beiden oben genannten Bebauungspläne berührt werden, wurde die Einbeziehung der Bebauungspläne in den Geltungsbereich erforderlich.

Für die übrigen bebauten Flächen am Hochbergweg, mit Ausnahme der Grundstücke Talhofstraße 30 bis 52, liegt ein einfacher Baulinienplan vor. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt für diese Grundstücke nach § 34 BauGB.

Für die westlich angrenzenden Waldflächen ist das Waldgesetz maßgebend und die landwirtschaftlichen Flächen im Süden sind planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Der Planbereich befindet sich wie das gesamte Stadtgebiet in der Zone III des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 ist zu beachten.

Ein geplantes sogenanntes FFH-Gebiet (Schutzgebiet gemäß Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU) liegt ca. 500 m westlich des Bebauungsplangebietes.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über den Hochbergweg von Norden als auch über die Talhofstraße von Osten, da der Hochbergweg allein wegen seines hohen Parkdrucks nicht geeignet ist, eine verkehrssichere und ordnungsgemäße Erschließungsfunktion zu übernehmen und eine zweite Verkehrsanbindung von Osten über die Talhofstraße planungsrechtlich bereits gesichert ist. Dadurch kann der Mehrverkehr auf zwei vorhandene Straßen verteilt werden.

Eine 5,5 m breite Straße, die als private Verkehrsflächen ausgewiesen wird, stellt die verkehrliche Verbindung zu den beiden genannten Straßen dar. Ein davon abzweigendes Wegenetz, das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Grundbucheintragungen abgesichert werden muss und daher noch variabel ist, übernimmt die weitere notwendige innere Erschließung.

Da die Verkehrsfläche zwischen Hochbergweg 27 und 29 auch durch forstwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt wird, bleibt diese ca. 50 m lange Zufahrt weiterhin öffentliche Verkehrsfläche. Der Einmündungsbereich dieser Straße in den Hochbergweg wird so umgebaut, dass deren Bedeutung gegenüber dem Hochbergweg erkennbar an Bedeutung verliert. Dadurch kann dieses Straßenstück auch mit einem geringeren Querschnitt (4,75 m zuzüglich 0,5 m Schrammbord zum Kindergarten) ausgebaut werden.

Die im Bebauungsplan „Talhofstraße-Nord“ vorsorglich ausgewiesene 6,0 m breite Straße mit zwei 1,5 m breiten Gehwegen, die südlich des Wohnhauses Talhofstraße 20, 22 und 22/1 von der Talhofstraße nach Westen verläuft, verliert mit der nun vorliegenden Planung ihre Rechtfertigung als öffentliche Verkehrsfläche, da sie als Fortführung der geplanten 5,5 m breiten Privatstraße zu sehen ist. Um die rechtliche Bedeutung dieser Straße neu zu definieren, ist die Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich. Da der Einmündungsbereich dieser Straße in die Talhofstraße noch Erschließungsfunktion für das Gebäude Talhofstraße 22/1 und 28/4, für die südlich angrenzende Bungalowsiedlung und zur Trafostation (Flurstück 1022/7) besitzt, bleibt der Einmündungsbereich auf eine Länge von ca. 15 m auch weiterhin öffentliche Verkehrsfläche.

5.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze werden nicht ausgewiesen, nachdem die Erschließung des Baugebietes über private Verkehrsflächen erfolgt.

Die für das Wohngebiet erforderlichen privaten Stellplätze werden vorrangig am westlichen Waldrand planungsrechtlich gesichert, um das Dorfinnere weitgehend autofrei halten zu können. Ein genereller Ausschluss von Stellplätzen im übrigen Gebiet erfolgt allerdings nicht, damit im Einzelfall zwingend erforderliche Stellplätze im Anschluss an die Wohngebäude (zum Beispiel für den Transport betreuungsbedürftiger Menschen oder behinderte und ältere Menschen) genehmigt werden können.

5.3 Fußgängerverkehr

Die Anbindung des Gebietes für den Fußgänger an die öffentlichen Wegflächen des Hochbergweges und der Talhofstraße erfolgt über die privaten Verkehrsflächen im Zuge der privaten Hupterschließungsstraße. Weitere notwendige interne Fußwegebeziehungen werden im Baugenehmigungsverfahren geplant und genehmigt.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächsten Bushaltestellen liegt in ca. 400 – 500 m Entfernung im Bereich der Einmündung der Talhofstraße in die Wilhelmstraße. Diese Haltestellen werden sowohl durch Stadtbusse als auch durch diverse Regionallinien bedient. Somit kann von einem guten Angebot auch für dieses Baugebiet gesprochen werden.

6. Versorgung

Grundsätzlich ist die Versorgung des Gebietes mit allen notwendigen Versorgungseinrichtungen möglich. Eine für die Versorgung des Gebietes evtl. notwendige Trafostation muss als private Erschließungsmaßnahme betrachtet werden und im Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Beteiligten festgelegt und rechtlich abgesichert werden. Gleiches gilt für zusätzlich erforderliche Verteilerschränke und die Straßenbeleuchtung.

7. Entsorgung

7.1 Abwasser

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Heidenheim enthalten.

Eine ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers in den öffentlichen Kanal in der Talhofstraße ist gesichert.

Für die Regenwasserbehandlung sind Versickerungs- bzw. Rückhaltemaßnahmen auf den Baugrundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens planerisch vorzusehen, da die Einleitung des Oberflächenwassers in das bestehende umliegende Kanalnetz aus hydraulischen Gründen nicht möglich ist und entsprechend der Verordnung über die Niederschlagswasserbeseitigung auch so vorzusehen ist.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren sind parallel zum Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn bei der Unteren Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes einzureichen.

7.2 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Die geplante private Verkehrsfläche lässt das Befahren auch durch Müllfahrzeuge zu. Ob Müllfahrzeuge auch die von der Haupterschließungsstraße nach Norden und Süden abzweigenden zusätzlich notwendigen Wege befahren können, hängt von der individuellen späteren Planung ab.

Da dieses weitere individuelle Verkehrsnetz auf Wunsch des Bauherrn nicht durch Ausweisung von Verkehrsflächen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geplant werden sollte, ist der Verein „Die Brücke“ hier gefordert, für die Bewohner annehmbare Lösungen für die Müllentsorgung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bereit zu stellen.

8. Planerische Gestaltung

Grundlage des Bebauungsplanes ist ein vom Büro PIA, Überlingen, erstelltes und mit der Stadt Heidenheim koordiniertes Planungskonzept.

Ziel des Vereins „Die Brücke“ ist die Entwicklung eines generationenübergreifenden Wohnprojektes. Ein Grundprinzip stellt die gegenseitige Hilfe und Fürsorge füreinander dar, wobei die Bewohner die Art und Weise ihres Zusammenlebens in Selbstverwaltung und Mitverantwortung organisieren. Es findet die Integration unterschiedlicher Bewohnergruppen (Alter, Lebensform, Lebenssituation, finanzielle Ausstattung) statt. Voraussetzung hierfür ist die Mischung verschiedener Wohnungstypen (Eigentum, Miete, Betreutes Wohnen, stationäre Pflegeeinrichtung). Das Prinzip der nachbarschaftlichen Hilfe soll durch integrierte Dienstleistungen ergänzt werden, z. B. professionelle ambulante Dienste und eine stationäre Pflegeeinrichtung. Ist ein selbständiges Leben nicht mehr möglich, soll der Umzug in die im Dorf befindliche Einrichtung stattfinden.

Dieses Konzept soll durch folgende ökologische Aspekte ergänzt werden:

- ökologische Bauweisen und Baumaterialien
- Niedrigenergiebauweise
- Energiesparmaßnahmen und Nutzung regenerativer Energiequellen
- Regenwassernutzung, Pflanzenkläranlage
- das Dorf als weitgehend autofreie Siedlung - Carsharing.

Auf Grund der vorrangigen Wohnnutzung werden die Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Notwendigkeit zum Ausschluss einzelner Nutzungen wird nicht gesehen.

Um die geplanten ca. 20 Einzel-Baukörper in offener Bauweise möglichst flexibel entwickeln zu können, werden die beiden durch die von Ost nach West verlaufende Privatstraße getrennten Bereiche durch Festsetzung eines engeren Wegenetzes nicht weiter gegliedert.

Großzügig ausgewiesene überbaubare Flächen unterstützen zusätzlich diese Planungsabsicht.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung im östlichen und zentralen Baugebietsteil und einer möglichen dreigeschossigen Bebauung im Westen sowie eine Grundflächenzahl von 0,35 lassen eine verdichtete Bebauung unter Würdigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne von § 1a Abs. 1 BauGB zu. Eine bauliche Übernutzung, die das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinflusst, wird dennoch vermieden.

Neben den auf das notwendigste Maß begrenzten planungsrechtlichen Festsetzungen werden auch örtliche Bauvorschriften nur soweit getroffen, um eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Baugestaltung gewährleisten zu können.

Festgesetzt wird lediglich die zulässige Dachneigung von 0° - 22° ohne Aussage über die Dachform. Die Begrenzung der zulässigen Dachneigung auf relativ flache 22° ist aus gestalterischer Sicht notwendig, um insbesondere gegenüber der bestehenden Flachdachbebauung an der Talhofstraße und am Hochbergweg keine zu großen Kontraste zu erhalten.

Für den noch unbebauten Planbereich wird eine extensive Dachbegrünung verlangt, die neben dem gestalterischen Aspekt Ausgleichsfunktion für die Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich bringt.

Regelungen über die Zulässigkeit von Antennen, Werbeanlagen und Automaten und die Gestaltung der Freiflächen sind weitere gestalterische Elemente, über die in den Örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen getroffen werden, um eine gewisse Einheitlichkeit sicherstellen zu können.

9. Umweltbericht

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVP-Gesetz in Verbindung mit Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Für das sogenannte Flora-Fauna-Habitat (FFH) – Gebiet „Wachholderheide im Albuch“, das ca. 500m westlich des Bebauungsplangebietes auf dem Hochberg beginnt, sind durch diesen Bebauungsplan keine Auswirkungen zu erwarten.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG liegt jedoch vor.

Mit der Aufstellung eines Grünordnungsplanes wurden die Eingriffe in Natur- und Landschaft geprüft. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen kann ein nahezu vollständiger (94,5 %) Ausgleich erreicht werden. Alle erforderlichen Maßnahmen können und müssen auf den privaten Baugrundstücken durch den Bauherrn vorgenommen werden.

10. Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

11. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich sind überwiegend in Privatbesitz. Der Anteil an städtischen Flächen liegt bei ca. 28 %.

12. Planverwirklichung

Der Verein „Die Brücke“ beabsichtigt, mit den Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr 2003 zu beginnen. Soweit der Bebauungsplan bis dahin die erforderliche Planreife für eine Genehmigung nach § 33 BauGB erreicht, ist dies auch realisierbar.

13. Flächen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes		ca. 3,388 ha
WA-Flächen		ca. 2,933 ha
bereits bebaut	ca. 0,639 ha	
Verkehrsflächen		ca. 0,175 ha
öffentlich	ca. 0,043 ha	
privat	ca. 0,132 ha	
Grünflächen		ca. 0,274 ha
Versorgungsflächen		ca. 0,006 ha

14. Kosten

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der notwendigen privaten und öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet bis zum Anschluss an bestehende Verkehrsflächen sind vom Verein „Die Brücke“ zu tragen.

Da sämtliche Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken zu erfolgen haben, fallen auch hier keine Kosten für die Stadt an.

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes trägt die Stadt.

Andrea Nußbaum