

Stadt Heidenheim an der Brenz
Ortsteil Mergelstetten
Baubereichsplan 11.00

Begründung

mit
Umweltbericht

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

zum

Bebauungsplan
„Oberer Erbisberg“
(zwischen Sonnenrainweg und Kleintierzuchtanlage)



Stadt Heidenheim

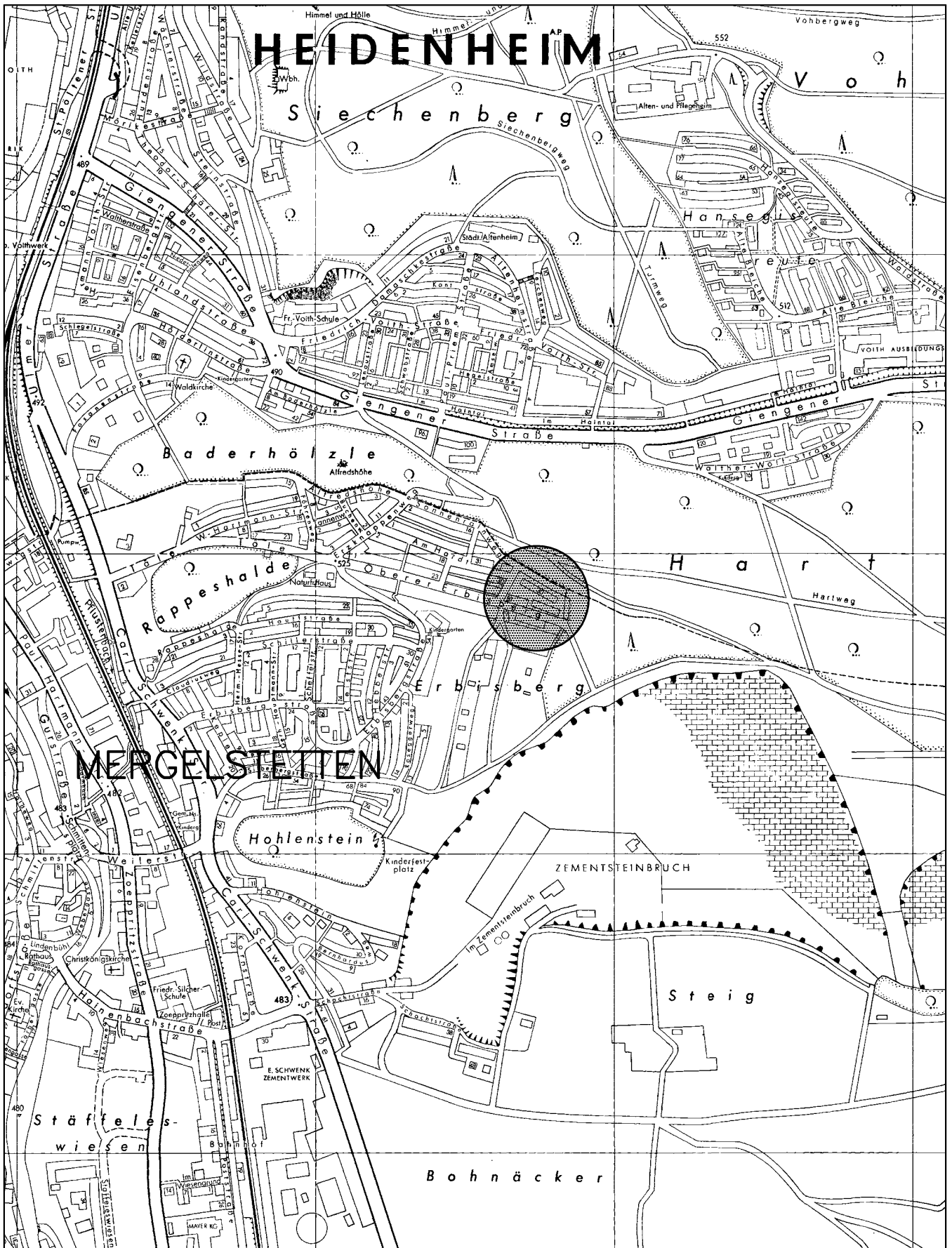
Stadtentwicklung,
Städtebauliche Planung
und Umwelt

19.01.2005

Inhaltsverzeichnis:

Übersichtsplan	Seite 2
1. Begründung	
1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 3
1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
1.3 Heutiger Zustand	Seite 3
1.4 Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 4
1.5 Erschließung	Seite 4
1.6. Versorgung	Seite 4
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 5
1.8 Müllentsorgung	Seite 5
1.9 Planerische Gestaltung	Seite 5
1.10 Sozialplan	Seite 6
1.11 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 6
1.12 Flächenbilanz	Seite 6
1.13 Kosten	Seite 7
2. Umweltbericht	Seite 7

Übersichtsplan M 1:10.000



1. Begründung (§ 2a Satz 2, Nr. 1 BauGB)

1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Am östlichen Ende des Sonnenrainwegs und der Straße „Oberer Erbisberg“ wurden durch die Stadt Heidenheim zwischen 1954 und 1962 drei Laubenganghäuser errichtet, die zwischenzeitlich in den Besitz der GBH übergegangen sind.

Da die Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnqualität (Ausstattung, Wärmedämmung, usw.) entsprechen, wurden bereits zwei dieser Gebäude abgetragen und sollen durch eine bedarfsorientierte Neubebauung ersetzt werden.

Für diesen Bereich liegt ein qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahr 1966 vor, der diese Flächen als Reines Wohngebiet in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise ausweist. Die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung 1966/67 bereits bestehenden Wohngebäude wurden durch knapp gefasste Baufenster nachträglich legalisiert und lassen wenig Spielraum für eine städtebauliche Umgestaltung zu.

Eine Bebauungsplanänderung wird somit notwendig.

Da die Grundzüge der Planung bezüglich Art und Maß der Nutzung nicht wesentlich betroffen sind und Beeinträchtigungen der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Planungsrechts nicht erkennbar sind, kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Mergelstetten. Es handelt sich um eine nach Nordwesten abfallende Topographie mit einer mittleren Neigung von ca. 10 % und einer Geländehöhe zwischen ca. 533 und 550 m ü.N.N.

Der Geltungsbereich umfasst die Baugrundstücke 1845, 1846, 1847 und 1848 sowie die östlichen Teile der Verkehrsflächen Sonnenrainweg und Oberer Erbisberg.

1.3 Heutiger Zustand

In dem Quartier zwischen Sonnenrainweg und Oberer Erbisberg stehen auf den Grundstücken 1846 und 1847 (ca. 1.300 qm) noch zwei private Wohngebäude. Die restliche Fläche (Grundstück 1845 mit ca. 5.000 qm) stellt sich nach dem Abbruch der beiden Geschossbauten teilweise als begrünte Fläche in einem verwilderten Zustand dar. Das Laubenganghaus Oberer Erbisberg 40 ist noch bewohnt.

Während der Sonnenrainweg in einem äußerst desolaten Zustand ist, kann die Straße „Oberer Erbisberg“ durchaus noch als gut befunden werden.

1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt zur Zeit noch der Bebauungsplan „Am Hardt“ aus dem Jahr 1966. Dieser weist die Baugrundstücke als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauGB und die beiden Straßen (Sonnenrainweg und Oberer Erbisberg) als Verkehrsflächen aus. Für die südlich des Grundstücks Oberer Erbisberg 40 angrenzenden Flächen besteht der Bebauungsplan „Erbisberg-Sonnenfeld“ aus dem Jahr 1985, der dort private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Kleintierzuchtanlage bzw. Dauerkleingartenanlage festsetzt.

Im Norden und Osten grenzt der Stadtwald Hart an das Bebauungsplangebiet an.

Über den südöstlichen Planbereich führt eine 110 kV Freileitung der ENBW und eine 20 kV Freileitung der Stadtwerke. Im bestehenden Bebauungsplan sind diese Leitungen mit den erforderlichen Leitungsrechten und Schutzstreifen planungsrechtlich noch nicht gesichert.

Im Verbindungsweg zwischen Sonnenrainweg und Oberer Erbisberg, westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, liegen neben verschiedenen Versorgungsleitungen eine Ferngasleitung der Stadtwerke und eine Hauptversorgungsleitung der Landeswasserversorgung. Ein notwendiger Schutzstreifen von 10 m rechts und links der Leitungssachse wird in Form eines Leitungsrechtes auf den östlich liegenden privaten Baugrundstücken ausgewiesen.

Innerhalb dieses Leitungsrechtes verläuft auf den zuvor genannten Grundstücken eine Wasserleitung der Stadtwerke, die ebenfalls planungsrechtlich gesichert wird.

Der Planbereich befindet sich in der Zone III des gemeinsamen Schutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 wird hingewiesen.

1.5 Erschließung

Die Wohnbauflächen im Bereich der Bebauungsplanänderung sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hardt“ verkehrlich durch die Straßen Oberer Erbisberg und Sonnenrainweg und eine Verbindungsstraße außerhalb der westlichen Plangrenze erschlossen.

Eine Erneuerung des Sonnenrainweges wird, wie unter Ziffer 3 schon erläutert, dringend erforderlich. Allerdings enden beide Straßen in unterschiedlich großen Wendepunkten, die den heutigen Anforderungen für größere Fahrzeuge (Müllentsorgung) nicht bzw. nur bedingt gerecht werden. Geplant ist daher ein 4,75 m breiter befahrbarer Verbindungsweg, um die Bereitstellung neuer großflächiger Wendeanlagen zu vermeiden.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in ca. 350 m Entfernung im Einmündungsbereich Oberer Erbisberg/Erbisbergstraße.

1.6 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist grundsätzlich möglich.

Als Ersatz für die auf dem Grundstück 1848 provisorisch erstellte Trafostation wird ein neuer

Standort im Bereich der Einmündung der geplanten Verbindungsstraße in die Straße Oberer Erbisberg notwendig. Da Anlagen für die Versorgung von Baugebieten nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch in nicht überbaubarer Fläche generell zugelassen werden können, wird die Ausweisung als Versorgungsfläche nicht zwingend notwendig. Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Forstamt könnte diese Station im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV und der 20 kV Freileitungen nördlich der Wendeplatte Oberer Erbisberg jederzeit errichtet werden.

Soweit durch die Neubebauung Ergänzungen und Umbauten in den Leitungssystemen erforderlich werden, müssen diese Baumaßnahmen im Zuge der Kanal- und Straßenbauarbeiten durchgeführt werden. Sofern neue Strom- und Niederspannungsleitungen zur Versorgung des Plangebietes notwendig werden, müssen diese unterirdisch verlegt werden.

1.7 Abwasserbeseitigung

Die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Heidenheim enthalten. Die Grundstücke mit ihrer bisherigen Nutzung müssen abwassertechnisch als voll erschlossen betrachtet werden. Das vorhandene Kanalnetz kann das durch die Neubebauung anfallende Abwasser aufnehmen.

Die vom Grundstückseigentümer geplante kleinteilige Bebauung auf den Grundstücken 1845 und 1848 hat aber die Erweiterung des vorhandenen Kanalsystems in den Straßen Sonnenrainweg und Oberer Erbisberg nach Osten zur Folge.

Da nach der Niederschlagswasserversordnung das Oberflächenwasser von Straßen in Wohngebieten seitlich der Verkehrsflächen zur Versickerung gebracht werden kann, so wie dies für den Sonnenrainweg heute schon der Fall ist, werden Kanalbaumaßnahmen durch die Erneuerung bestehender Verkehrsflächen und durch die erstmalige Herstellung der Verbindungsstraße nicht notwendig.

1.8 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Die Anfahrbarkeit der Grundstücke war bisher über die bestehenden Straßen möglich und wird durch den geplanten befahrbaren Verbindungsweg noch verbessert.

1.9 Planerische Gestaltung

Die Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung bleiben weitgehend unverändert.

Lediglich die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Grundstücke 1845 und 1848 von 0,25 auf 0,3 angehoben. Die Geschossflächenzahl von 0,75 sowie die zulässigen Gebäudehöhen (max. zwei Vollgeschosse) haben weiterhin Gültigkeit. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 % durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 100 % erhöht. Dadurch kann man den Bedürfnissen nach ausreichendem Parkraum auf den Baugrundstücken gerecht werden.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks zwischen Sonnenrainweg und Oberer Erbisberg (Flurstück1845) wird im Norden und Osten durch die nach § 4 Abs. 3 LBO festgesetzten Mindestabstände zu Wäldern für Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten beeinflusst. Auf Grund des bisherigen Planungsrechtes, nach dem innerhalb des nach LBO geforderte 30 m Waldabstandes Gebäude zulässig waren und wegen der örtlichen Waldverhältnisse kann in Abstimmung mit dem Staatlichen Forstamt Heidenheim von den Vorgaben der LBO abgewichen werden. Der Abstand der Baugrenzen zum Wald beträgt im Norden ca. 15 m und im Osten ca. 13 m.

Weitere Festsetzungen werden nur getroffen, soweit sie zur Einfügung der künftigen Gebäude an die umgebende Bebauung und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich sind.

So ist die Errichtung von Gebäuden nur in offener Bauweise zulässig. Gebäude über 50 m Länge, so wie sie bisher errichtet wurden, sind künftig nicht mehr zulässig. Die Gebäudestellung muss sich vorrangig an der Flucht der Straße „Oberer Erbisberg“ orientieren. Abweichungen können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden.

Auf Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung wird verzichtet. Lediglich bei Doppelhäusern und innerhalb von Hausgruppen muss die Dachgestaltung einheitlich sein.

Auch werden Regelungen über die Zulässigkeit und Anordnung von Stützmauern und festen Einfriedigungen im Anschluss an die verkehrsberuhigten Bereiche (Sonnenrainweg und neuer Verbindungsweg) wegen der geringen Wegbreiten aus verkehrlichen und gestalterischen Gründen notwendig.

1.10 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

1.11 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme der bestehenden Verkehrsflächen in privatem Besitz.

Soweit die beiden Grundstücke Nr. 1845 und 1848 durch die neue Bauweise neu parzelliert werden, hat dies der Grundstückseigentümer zu veranlassen.

Die öffentliche Verkehrsfläche für den neuen Verbindungsweg zwischen Sonnenrainweg und Oberer Erbisberg kann frei erworben werden.

1.12 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 1,07 ha
Wohnbauflächen (WA)	ca. 0,87 ha
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	ca. 0,20 ha

1.13 Kosten

Mit der Bebauungsplanaufstellung sind neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren durch den Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt in Höhe von ca. 6.500.- €, die dem Verursacher der Bebauungsplanänderung in Rechnung gestellt werden, Kosten zur Herstellung der neuen öffentlichen Verkehrsfläche (ohne Grunderwerb) in Höhe von ca. 36.000.- € verbunden.

Die Kosten für die notwendige Erneuerung der Straßenbeleuchtung liegen bei ca. 20.000.- €.

Mit der erstmaligen Herstellung der neuen Verkehrsfläche entsteht für die anliegenden Grundstückseigentümer eine Erschließungsbeitragspflicht.

Soweit Kosten für notwendige Erneuerungen der bestehenden Straßen, insbesondere des Sonnenrainweges, anfallen, sind diese nicht durch den Bebauungsplan begründet.

2. Umweltbericht (§ 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB)

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert wird (siehe Ziffer 1.1 der Begründung) und die Eingriffe schon nach dem bisher gültigen Bebauungsplan zulässig waren, kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB über umweltbezogene Informationen aufgrund von § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und somit die Aufstellung eines Grünordnungsplanes werden nach § 1a Abs. 3 BauGB daher ebenfalls nicht erforderlich.

Heidenheim, 19.01.2005

Martin Seemann