

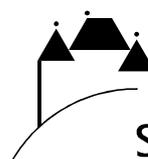
Stadt Heidenheim an der Brenz
Ortsteil Kleinkuchen
Baubereichsplan 24.00

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur

Bebauungsplanaufstellung „Großkuchener Straße „



**Stadt Heidenheim
Stadtplanungsamt**

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 4
5. Erschließung	Seite 5
6. Versorgung	Seite 5
7. Entsorgung	Seite 5
7.1 Abwasser	Seite 5
7.2 Müllentsorgung	Seite 6
8. Planerische Gestaltung	Seite 6
9. Umweltbericht	Seite 6
10. Sozialplan	Seite 7
11. Eigentumsverhältnisse	Seite 7
12. Planverwirklichung	Seite 7
13. Statistik	Seite 7
13.1 Flächen	Seite 7
13.2 Grundstücke, Wohnungen, Einwohner	Seite 7
14. Kosten	Seite 7

Übersichtsplan M. 1:5.000

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In den vergangenen Jahren hat die Nachfrage nach städtischen Bauplätzen in Kleinkuchen zugenommen. Das Anfang der 90er Jahre geplante und erschlossene Baugebiet „Steinweiler Straße“ im Osten von Kleinkuchen ist bis auf zwei private Grundstücke längst bebaut.

Westlich der Großkuchener Straße zwischen dem heutigen nördlichen Ortsrand und dem Ortsverbindungsweg nach Rotensohl sind die Grundstücke zwischenzeitlich in städtischem Besitz. Da der Flächennutzungsplan hier geplante Wohnbauflächen darstellt und dieser Bereich im Allgemeinen Kanalisationsplan enthalten ist, kann eine Bebauung nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes relativ zügig verwirklicht werden.

2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Kleinkuchen westlich der Großkuchener Straße (K 3008). Es handelt sich hierbei um einen nach Nordosten flachgeneigten Hang (ca. 4 %) mit einer Geländehöhe zwischen 599 m und 603 m ü.NN.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Großkuchener Straße nördlich der Gebäude Nr. 29 und 32, einen Teil des Ortsverbindungsweges nach Rotensohl sowie Teile der Flurstücke 159/1, 160, 161 und 163.

3. Heutiger Zustand

Die Flächen im Planbereich sind landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich dabei um Wiesen- und Ackerland ohne einen nennenswerten Bewuchs.

Im Norden, Osten und Westen setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort. Im Süden grenzt die bebaute Ortslage an, die durch Wohngebäude und landwirtschaftliche Anwesen geprägt ist.

4. Geltendes Recht, andere Planungen

Für den Planbereich sowie für die angrenzende Ortslage sind weder qualifizierte noch einfache Bebauungspläne vorhanden. Planungsrechtlich sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Außenbereich nach § 35 BauGB und die südöstlich angrenzenden bebauten Grundstücke als bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den Planbereich (Flurstücke 160, 161, 163) als geplante Wohnbaufläche dar. Lediglich die kleine südliche Teilfläche des Grundstücks 159/1 ist im Flächennutzungsplan als bestehende Mischfläche enthalten.

Dennoch kann die Bebauungsplanaufstellung als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden.

Der Planbereich befindet sich in der Zone III des gemeinsamen Schutzgebietes für die Wasserfassungen im Egautal.

5. Erschließung

Das geplante Wohngebiet wird über einen 6,0 m breiten gemeinsamen Geh- und Fahrweg (verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen, der ca. 30 m nördlich des heutigen Ortesendes in die Großkuchener Straße und im Süden in die Fuhrgasse einmündet. Ein 23,5 m x 23,5 m großer quadratischer Platz dient als Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Der von dem Platz nach Westen führende ca. 45 m lange Stichweg wird ebenfalls mit einer Breite von 6,0 m ausgebaut, um bei späterem Bedarf das Baugebiet nach Westen fortsetzen zu können. Da die gesamte Fläche nach Westen bis zum Feldweg Nr. 154 bereits im Allgemeinen Kanalisationsplan enthalten ist, könnte nach Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bei Bedarf eine weitere Bebauung erfolgen. Für die beiden ca. 30 m langen Stichwege nach Norden und Süden genügt eine Breite von 4,5 m.

Die Großkuchener Straße nördlich der heutigen Ortsdurchfahrt dient künftig bis zur Einmündung des Ortsverbindungsweges nach Rotensohl als Erschließungsstraße und erhält auf der Westseite einen 1,5 m breiten Gehweg, der durch einen ca. 1,2 m-2,0 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist und bis zum Ortsverbindungsweg geführt wird.

Die Verlegung des Ortsschildes um ca. 80 m nach Norden wird erforderlich.

Im Einmündungsbereich des verkehrsberuhigten Bereichs in die Großkuchener Straße (K 3008) sind Sichtwinkel von 3 m/70 m ausreichend. Da die Baugrundstücke hier vom Fahrbahnrand mindestens 3,5 m entfernt sind, ist die Darstellung von Sichtfeldern im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Sichtfelder liegen durchweg in öffentlicher Verkehrsfläche.

6. Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikationseinrichtungen ist möglich. Die Leitungen sind in der Großkuchener Straße vorhanden, müssen aber bis zum Neubaugebiet verlängert werden. Im Zuge der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt auch die Leitungsverlegung.

Da in Kleinkuchen kein Breitbandkabelnetz vorhanden ist, kann ein solcher Anschluss allerdings nicht bereitgestellt werden.

7. Entsorgung

7.1 Abwasser

Der gesamte Planbereich ist im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Heidenheim enthalten.

Entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll die Möglichkeit einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser angestrebt werden.

Wie Versickerungsversuche gezeigt haben, konnte in den angelegten Schürfgruben keine ausreichende Wasseraufnahmekapazität des Untergrundes ermittelt werden. Eine Regenwasserversickerung über Versickerungsmulden scheidet somit aus. Der Aufwand für die Ausbildung der Grünfläche als Regenrückhaltung mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal ist damit nicht gerechtfertigt. Da das Kanalnetz in Kleinkuchen ohnehin dringend saniert werden muss und so eine problemlose Einleitung des gesamten Abwassers aus dem Baugebiet gewährleistet werden kann, wird auf die ursprünglich vorgesehene Regenwasserbehandlung verzichtet.

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 Planung berücksichtigt das problemlose Befahren mit Müllfahrzeugen durch die platzartige Aufweitung als Wendehammer. Die Grundstücke am Ende des nach Westen führenden Stichweges und ein Grundstück am Ende des südlichen Stichweges können durch Müllfahrzeuge nicht angefahren werden. Die Entfernung zur Wendepalte beträgt allerdings maximal 30 m.

8. Planerische Gestaltung

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt analog den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Norden als Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO). Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, die hier als absolut störend empfunden werden.

Der Ausschluss von sonst allgemein zulässigen Nutzungen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Grundsätzlich orientieren sich das Maß der Nutzung und die Gestaltung der Gebäude an der Bebauung des Ortes. Zugelassen sind 2-geschossige Gebäude, wobei die zulässige Traufhöhe als Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut auf 6,25 m begrenzt wird, um die Spanne der so möglichen Gebäudehöhen in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

Hinsichtlich der zulässigen Dachformen werden konkrete Vorgaben hier nicht zwingend erforderlich. Mit der Festsetzung einer Dachneigung von 30° - 40° wird den gestalterischen Anforderungen hier Rechnung getragen. Für Nebengebäude und Garagen sind Abweichungen möglich.

Aus gestalterischen Gründen werden Freileitungen nicht zugelassen.

Zwischen der Bebauung und dem Orts Verbindungsweg nach Rotensohl verbleibt eine ca. 20 – 25 m breite öffentliche Grünfläche, die wegen der Höhenlage des Abwasserkanals und dem nach Norden abfallenden Gelände für eine weitere Bebauung nicht mehr geeignet ist. Diese Fläche wird für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen und ermöglicht auf ideale Weise die Einbindung des neuen Ortsrandes nach Norden und Westen in die freie Landschaft.

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.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8a BNatSchG liegt jedoch vor. Mit der Aufstellung eines Grünordnungsplanes wurden die Eingriffe ermittelt und gemäß § 1a BauGB bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig ausgeglichen werden.

Da für den Ausgleich die nordöstliche Grünfläche sowie die Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum ausreichen, aus gestalterischen Gründen aber das gesamte Baugebiet nach Norden und Westen einheitlich gestaltet werden muss, können hier zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden, die im Bedarfsfall für Eingriffe in anderen Bebauungsplänen herangezogen werden können. Im Grünordnungsplan wurde dieses Potential ermittelt und im Bebauungsplan gesondert ausgewiesen.

10. Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nach vorliegenden Erkenntnissen nicht erforderlich.

11. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke nördlich des heutigen Ortsrandes sind in städtischem Besitz. Bei der südlichen Flächen westlich des Gebäudes Großkuchener Straße 29 handelt es sich um ein Privatgrundstück.

12. Planverwirklichung

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans kann entsprechend den finanziellen Möglichkeiten der Stadt mit den notwendigen Erschließungsmaßnahmen begonnen werden.

13. Statistik

13.1 Flächen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes		ca. 1,74 ha
WA-Flächen		ca. 0,94 ha
Verkehrsflächen		ca. 0,34 ha
- bestehend	ca. 0,17 ha	
- geplant	ca. 0,17 ha	
Grünflächen		ca. 0,46 ha

13.2 Grundstücke, Wohnungen, Einwohner

14 Grundstücke	(ca. 600 qm – 740 qm)		
Wohnungen:	14 Grundstücke x 1,5 Wohnungen/Grundstück	= ca. 21 Wohnungen	
Einwohner:	21 Wohnungen x 2,5 Einwohner/Wohnung	= ca. 52 Einwohner	

14. Kosten

Kanalbau	(innere Erschließung)	ca. 121.000 €
Kanalsanierung	(äußere Erschließung)	ca. 251.000 €
Straßen- und Wegebau		ca. 185.000 €
Straßenbeleuchtung		ca. 15.000 €
Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Gebiet		ca. 33.000 €
Ausgleichsmaßnahmen für andere Eingriffe		ca. 19.000 €

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

Andrea Nußbaum