

Stadt Heidenheim an der Brenz
Stadtteil Mergelstetten
Baubereichsplan 11.00

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur
Bebauungsaufstellung
"Alfredshöhe"

Inhaltsübersicht:

Übersichtsplan	Seite 3
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 4
2. Lage, Topografie und Geltungsbereich	Seite 4
3. Heutiger Zustand	Seite 4
4. Geltendes Recht, andere Planungen Seite 4	
5. Erschließung	Seite 4
5.1 Verkehrserschließung	
5.2 Ruhender Verkehr	
6. Versorgung	Seite 5
7. Entsorgung	Seite 5
7.1 Abwasser	
7.2 Niederschlagswasser	
7.3 Müllentsorgung	
8. Planerische Gestaltung	Seite 6
9. Grünordnungsplanung	Seite 6
10. Planverwirklichung	Seite 7
+++	
11. Statistik	Seite 7

Übersichtsplan

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Schon seit einigen Jahren wurden immer wieder Planungen für eine Bebauung des östlich der Zoeppritz-Villa gelegenen Areals an die Stadt herangetragen. Die Ergänzung der dort vorhandenen Bebauung wurde immer als sinnvoll angesehen, jedoch gingen die bisherigen Vorstellungen von einer Dichte aus, die städtebaulich nicht vertretbar war. Nunmehr wurde ein Projekt vorgelegt, das zum vorhandenen Wohngebiet passt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Alfredshöhe" ermöglicht die Ausweisung qualitativvoller Einzelhausgrundstücke in attraktiver Halbhöhenlage. Die vorgesehene Anzahl von sieben Einzelhäusern ist adäquat zu der bestehenden Nachfrage und fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

2. Lage, Topografie und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an der nördlichen Gemarkungsgrenze von Mergelstetten östlich der B 19.

Im Norden wird das geplante Wohngebiet von dem Waldgebiet "Baderhölzle" begrenzt. Im Westen grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Park der Zoeppritz-Villa, im Osten und Süden eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung an.

Die Entfernung zur Ortsmitte Mergelstetten beträgt ca. 1 km, zum Stadtzentrum Heidenheim ca. 1,4 km.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Südhang, der zwischen dem "Baderhölzle" und der Bebauung an der Walther-Hartmann-Straße einen mittleren Höhenunterschied von ca. 13 m hat.

3. Heutiger Zustand

Die Fläche ist ein Teil des Zoeppritz-Parks, der aber nicht zum denkmalgeschützten Parkbereich gehört.

Die nördliche Hälfte der Fläche ist mit einem dichten Gebüsch bewachsen, das natürlich entstanden ist. Die südliche Hälfte ist eine Wiesenfläche mit vereinzelt Strauchwerk.

4. Geltendes Recht, andere Planungen

Der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die bestehende Bebauung existiert kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB, sondern der Baulinienplan "Im Täle" aus dem Jahr 1951.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung soll durch die nach Süden verschwenkte Verlängerung der "Alfredshöhe" erfolgen, die als Sackgasse mit Wendemöglichkeit ausgebildet wird. Die Verschwenkung wird notwendig, um den vorgeschriebenen Waldabstand für die neue Bebauung einzuhalten. Die Straße wird so gestaltet, dass sie als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden kann. Für den Anschluss der neuen Straße an die bestehende Straße und die Böschung ist es notwendig ein Stück Wald umzuwandeln.

Die "Alfredshöhe" ist über den "Erzknappenweg" mit der "Giengener Straße" verbunden und über den "Erzknappenweg" und "Täle" mit der B 19.

5.2 Ruhender Verkehr

Die private Parkierung erfolgt auf dem Grundstück in Garagen, Carports oder auf Stellplätzen. Nördlich der neuen Straße sind öffentliche Stellplätze vorgesehen.

6. Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen ist gesichert.

7. Entsorgung

7.1 Abwasser

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal im "Täle" eingeleitet. Dies erfolgt für das westlichste Haus über einen öffentlichen Kanal, der entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft. Das Abwasser der übrigen Häuser wird in einem privaten Kanal abgeleitet, der im Süden der neuen Bebauung geführt wird. Dieser wird an den vorhandenen Kanal, der in dem Fußweg zwischen "Alfredshöhe" und "Walther-Hartmann-Straße" liegt, angeschlossen.

7.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll grundsätzlich versickert und verdunstet werden, um das Niederschlagswasser auf kürzestem Weg wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen und den Abwasserkanal und die Kläranlage zu entlasten. Es wurde ein bodenkundliches Gutachten erstellt, das die Funktionsfähigkeit und den schadlosen Betrieb von Regenwasserbewirtschaftungsanlagen nachweist.

Das Niederschlagswasser von der Straße und den öffentlichen Stellplätzen wird von einer versickerungsfähigen Mulde aufgenommen, die nördlich der Alfredshöhe angeordnet ist. Die Mulde endet im Westen in einem Einlauf, der über einen öffentlichen Kanal mit dem Kanal im "Täle" verbunden ist. Die öffentlichen Stellplätze sind zusätzlich in einem versickerungsfähigen Belag auszuführen.

Das Niederschlagswasser von privaten befestigten Flächen und Dächern wird in Regenwasserbewirtschaftungsanlagen gesammelt und versickert. Der Notüberlauf wird mit dem Abwasserkanal verbunden. Private Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind zusätzlich in einem versickerungsfähigen Belag auszuführen.

Neben der Entsorgung des Niederschlagswassers tragen die Regenwasserbewirtschaftungsanlagen auch zum Ausgleich für die Eingriffe in die Natur und Landschaft bei.

7.3 Müllentsorgung

Die Wendeanlage am Ende der Alfredshöhe ist so ausgelegt, dass Müllfahrzeuge wenden können.

8. Planerische Gestaltung

Die Ausweisung der Baufläche erfolgt als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie der nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um eine vorrangige Schaffung von Wohnraum zu erreichen und um dem bestehenden Gebietscharakter gerecht zu werden und somit unnötige Störungen zu vermeiden.

Es sind sieben Einzelhäuser vorgesehen, die entlang dem Geländeverlauf angeordnet sind und den oberen Abschluss der vorhandenen Bebauung darstellen. Daher sind die Festsetzungen des Bebauungsplans so gewählt, dass klare und einfache Baukörper entstehen, die einen möglichst einheitlichen Abschluss bilden.

Die Höhentwicklung der Gebäude wird dem Gelände angepasst, daher werden Wand- und Firsthöhe vorgegeben. Außerdem ist nur eine geringe Dachneigung zulässig und werden Dachaufbauten ausgeschlossen, um einer zu großen Höhe der einzelnen Gebäude entgegenzuwirken. Hieraus begründet sich auch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen. Einerseits muss es in dieser Lage möglich sein, eine entsprechend große Wohnfläche erstellen zu können. Andererseits sind Dachaufbauten, die den Baukörper stark zergliedern und zu einer unruhigen Dachlandschaft führen, zu vermeiden.

Die geplante Bebauung hat hangseitig zwei Geschosse und talseitig geländebedingt drei Geschosse, wobei das Untergeschoss kein Vollgeschoss ist. Das Obergeschoss wird gestalterisch abgesetzt, um eine Gliederung der Gebäude zu erreichen.

Die nach BauNVO zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird nicht ausgeschöpft. Die GRZ von 0,25 wird einerseits angesetzt, da auf den bebaubaren Grundstücken zum Teil auch der Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 stattfindet, andererseits, um die städtebauliche Einfügung in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Die nach LBO erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Die Vorgaben für Garagen und Carports sollen ein ruhiges und geordnetes Erscheinungsbild sichern.

Dem gleichen Ziel dient auch die eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 74 LBO für Dächer, Fassaden und Grundstückseinfriedigungen.

Die drei östlichsten Häuser werden entlang des Verschwenks der Straße angeordnet. Daher kann der notwendige Waldabstand von 20 m in diesem Bereich für Garagen außerhalb des Baufensters nicht eingehalten werden. Es wurde deshalb notwendig, zusätzlich zur Straße und Böschung noch ein Stück Wald umzuwandeln. Der entsprechende Waldabstand ist dann gegeben.

9. Grünordnungsplanung

Im Rahmen der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft darzustellen und die nötigen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB zu bestimmen.

Die Bestandsbewertung und die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen haben ergeben, dass ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nur teilweise möglich ist. Begründet ist dies sowohl in der ökologischen Vielfalt der bestehenden Biotoptypen und der Artenvielfalt als auch aus deren Wertigkeit für die Nutzbarkeit des Naturhaushalts.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen zum Erhalt der Artenvielfalt vorgeschlagen. So kann eine Böschung aus Lesesteinen im südlichen Bereich der Grundstücke

