

Stadt Heidenheim an der Brenz
Baubereichsplan 15.00

Begründung

Stand: 11.04.2008 / 05.09.2008

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

zum

Bebauungsplan

„Wilhelmstraße / Arndtstraße“

(zwischen Heckentalstraße und Albuchstraße)

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

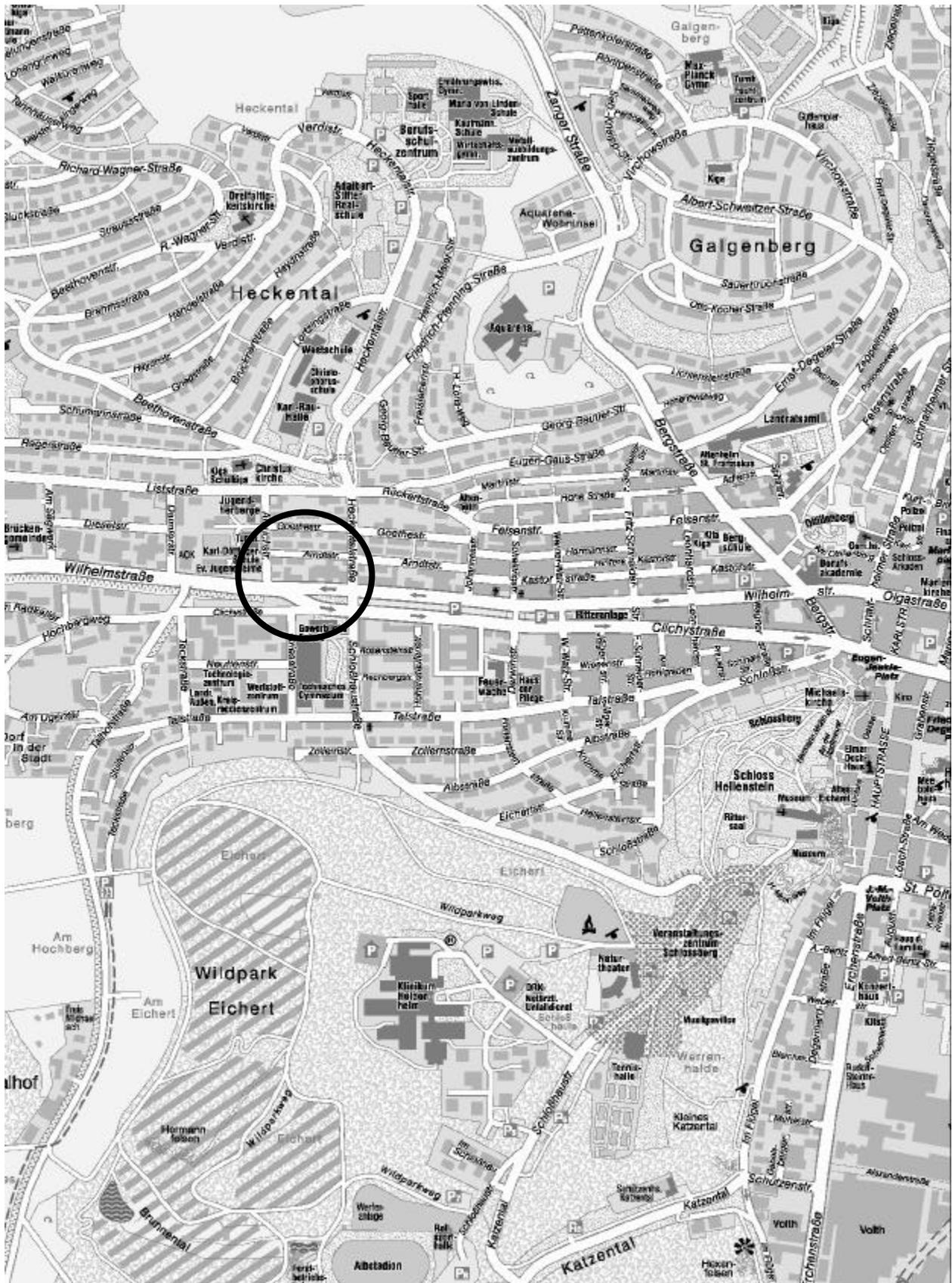


Stadt Heidenheim
Stadtentwicklung,
Städtebauliche Planung
und Umwelt

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 3
1.4 Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 4
1.5 Erschließung	
1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr	Seite 4
1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze	Seite 4
1.5.3 Fuß- und Radwege	Seite 5
1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 5
1.6 Versorgung	Seite 5
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 5
1.8 Müllentsorgung	Seite 5
1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 5
1.10 Örtliche Bauvorschriften	Seite 6
1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 6
1.12 Immissionsschutz	Seite 6
1.13 Altlasten	Seite 7
1.14 Sozialplan	Seite 7
1.15 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 7
1.16 Kosten	
1.16.1 Planungskosten	Seite 7
1.16.2 Baukosten	Seite 7
1.17 Flächenbilanz	Seite 7
2. Umweltbericht	Seite 8

Übersichtsplan M 1:10.000



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

1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse wird der Umbau der Weststadtkreuzung dringend erforderlich. Die damit verbundenen Eingriffe in die vorhandene bauliche Struktur sowie Veränderungen in den Besitzverhältnissen und der Art der gewerblichen Nutzung lassen Spielräume für eine neue Gestaltung des Quartiers zu. Einen qualifizierten Bebauungsplan gibt es hier nicht. Damit die künftige städtebauliche Entwicklung geordnet abläuft, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben sind, erfolgt die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums von Heidenheim am Kreuzungsbereich Wilhelmstraße (B 466) / Heckentalstraße - Schloßhaustraße. Es handelt sich um eine ebene Fläche mit einer Geländehöhe zwischen 494 m und 495 m ü. N.N.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch die Wilhelmstraße (B 466) im Süden, die Albuchstraße im Westen, die Arndtstraße im Norden und die Heckentalstraße im Osten.

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

Baugrundstücke:

854, 855/6, 3751, 3752, 3753, 3754, 3755/1, 3755/2, 3756, 3757/1, 3760

Verkehrsflächen:

700 (nördliche Gehwegfläche der Wilhelmstraße),

794 (Heckentalstraße)

3758 (Arndtstraße)

1.3 Heutiger Zustand

Das Quartier ist vollständig bebaut. Die westliche Hälfte ist mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut; die östliche Hälfte wird bzw. wurde gewerblich genutzt. Dabei stellen die zum Teil leer stehenden Betriebsgebäude mit ihren versiegelten Hofflächen und Freibereichen, die in geschlossener Bauweise mit den angrenzenden Gewerbebauten errichtet sind, eine städtebaulich unbefriedigende Situation dar. Das Plangebiet ist zudem durch das Verkehrsaufkommen auf der Wilhelmstraße im Zuge der B 466 und zusätzlich im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße / Heckentalstraße – Schloßhaustraße beeinträchtigt.

Unterschiedliche Nutzungen grenzen an das Plangebiet an. Bei den Flächen nördlich der Arndtstraße handelt es sich um reine Wohnnutzung, während entlang der Wilhelmstraße östlich der Heckentalstraße eine Mischnutzung anzutreffen ist. Eine Berufsschule und ein Autohaus südlich der Wilhelmstraße sowie eine gemischte Nutzung (schulische Einrichtungen, Wohnen, Gewerbe) westlich der Albuchstraße prägen die weitere Umgebung.

1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nur ein einfacher Baulinienplan aus dem Jahr 1952 vor, der auch für das Wohnquartier nördlich des Plangebietes Gültigkeit hat. Qualifizierte Bebauungspläne liegen in der näheren Umgebung vor. Dabei sind reine Wohngebiete für den Bereich südlich der Clichystraße / östlich der Schloßhaustraße (aus dem Jahr 1963) und östlich der Heckentalstraße / nördlich der Arndtstraße (aus dem Jahr 1964) festgesetzt. Der westlich der Albuchstraße angrenzende Bereich ist durch einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 als Mischgebiet ausgewiesen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim vom 23.03.1994 stellt die Flächen im Planbereich wie auch den gesamten Bereich östlich und westlich der Heckentalstraße und nördlich der Wilhelmstraße als gemischte Baufläche dar. Südlich der Clichystraße ist der Bereich östlich der Schloßhaustraße als Wohnbaufläche und der Bereich westlich der Schloßhaustraße als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) bzw. als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Planbereich liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 – in Kraft getreten am 15.01.1978 – ist bei der künftigen Bodennutzung zu beachten.

Für die entlang des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 466 sind die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten.

1.5 Erschließung

1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr

Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation wird die Weststadtkreuzung umgebaut. Diese Umbaumaßnahme erfolgt überwiegend im öffentlichen Straßenraum. Die notwendige Verbreiterung der Heckentalstraße um eine Fahrspur im Einmündungsbereich in die Wilhelmstraße erfordert die Einbeziehung der Grundstücke 855/6 und 3760. Der Kreuzungsbereich ist mit einer Signalanlage versehen.

Die Straßenbaumaßnahme ist mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Straßenbau, abgestimmt.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt wie bisher über die Wilhelmstraße, die Albuchstraße und die Arndtstraße. Entlang der Heckentalstraße und im Einmündungsbereich der Heckentalstraße in die Wilhelmstraße sind aus Sicherheitsgründen und zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereichs Ein- und Ausfahrten künftig nicht mehr zulässig. Grundstückseinfahrten von der Heckentalstraße aus nördlicher Richtung und Ausfahrten in südliche Richtung können im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Dies gilt auch für Grundstücksausfahrten auf die Wilhelmstraße in Richtung Westen.

1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen ist im Bereich der Wilhelmstraße und der Heckentalstraße aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich und im Bereich der Arndtstraße und Albuchstraße nicht erforderlich.

1.5.3 Fuß- und Radwege

Entlang der Wilhelmstraße und der Heckentalstraße sind Geh- und Radwege geplant.

1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch mehrere Buslinien mit Haltestellen in unmittelbarer Umgebung ist das Gebiet sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr versorgt.

1.6 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist vorhanden und wird auch den künftigen Anforderungen gerecht.

1.7 Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Heidenheim enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im Mischsystem ist gewährleistet.

1.8 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen problemlos vorgenommen werden. Die das Gebiet umgebenden Straßen entsprechen den Anforderungen durch Müllfahrzeuge.

1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Ausweisung des Gebietes erfolgt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans und der tatsächlichen Situation vor Ort als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Der Ausschluss der nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wird erforderlich, da diese Nutzungen an diesem zentralen Verkehrsknoten an der westlichen Ortszufahrt und in der durch schulische Einrichtungen und unmittelbar angrenzender Wohnnutzung geprägten Umgebung aus städtebaulicher Sicht als störend angesehen wird.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und die zulässigen Gebäudehöhen (Z) orientieren sich an der städtebaulichen Gesamtstruktur der Weststadt entlang der Wilhelmstraße, an der tatsächlichen Bebauungsdichte und dem Versiegelungsgrad im Plangebiet. Eine Staffelung beim Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Z) zwischen der Bebauung entlang der Wilhelmstraße und der Bebauung an der Arndtstraße nimmt Rücksicht auf die intensive und durch den Straßenverkehr belastete Nutzung an der Wilhelmstraße (GRZ = 04, GFZ = 1,0, Z = III) und der höherwertigen Wohnnutzung an der Arndtstraße (GRZ = 0,35, GFZ = 0,8, Z = II).

Die Festsetzung einer offenen Bauweise steht der heutigen Situation im östlichen Planbereich zwar entgegen, entspricht aber der Siedlungsstruktur der Quartiere nördlich der Wilhelmstraße und stellt eine Verbesserung des Stadtbildes dar.

Aufgrund der bestehenden Verkehrslärmsituation und der örtlichen Gegebenheiten werden passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) erforderlich, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewährleisten (siehe auch Ziffer 1.12).

1.10 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO erfolgt nur, soweit sie zur gestalterischen Einfügung der Gebäude und der Freiräume untereinander und für das Stadtbild zwingend notwendig werden. Dabei wird Wert darauf gelegt, dass der Stadteingang von Westen (B 466) angemessen gestaltet wird.

Hinsichtlich der zulässigen Dachformen ist eine Regelung aufgrund der Umgebung nicht zu erkennen. Bei allen geneigten Dachflächen wird die First- und somit auch die Traufrichtung parallel zur Wilhelmstraße bzw. Arndtstraße vorgeschrieben. Damit wird insbesondere an der Arndtstraße weitgehend verhindert, dass nahe am südlich führenden Gehweg hohe Giebel den Straßenraum einengen und für die nördlich liegenden niederen Wohngebäude eine allzu große Verschattung auftritt. Für die jeweiligen Eckgrundstücke ist eine um 90° gedrehte Firstrichtung städtebaulich vertretbar. Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sowie von zusammenhängenden Garagen und Nebenanlagen müssen in Form und Farbe einheitlich gestaltet werden.

1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt Baurecht aufgrund des einfachen Bebauungsplans aus dem Jahr 1952 und gemäß § 34 BauGB vor. Mit dem Bebauungsplan erfolgt in erster Linie eine Verbreiterung der Verkehrsfläche der Heckentalstraße in einem Bereich, der bereits heute fast vollständig bebaut bzw. versiegelt ist. Die heutige Gesamtfläche weist eine Versiegelung von ca. 60 % auf. Aufgrund der zur Zeit gültigen planungsrechtlichen Situation wäre eine weitere Bebauung und Versiegelung des Bodens nicht zu verhindern. Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 im südlichen Bereich entlang der Wilhelmstraße und 0,35 im nördlichen Bereich entlang der Arndtstraße und einer zulässigen Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 60 % (siehe Ziffer 1.9) wird durch den Bebauungsplan die mögliche Versiegelung der Flächen begrenzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB sind mit der Bebauungsplanaufstellung nicht verbunden, Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

1.12 Immissionsschutz

Das bestehende Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße (B 466) / Heckentalstraße - Schloßhaustraße und die daraus resultierenden Verkehrslärmimmissionen für den betroffenen Planbereich liegen zum Teil über den zulässigen Orientierungs- bzw. Grenzwerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und der 16. BImSchV. Aus der Lärmkartierung des Landes liegen errechnete Beurteilungspegel von 50 dB(A) bis 70 dB(A) vor. Diese Werte ergeben sich aus der durch die LUBW ermittelten Lärmkartierung, die aufgrund der EU – Umgebungslärmrichtlinie durchgeführt wurde. Die schalltechnischen Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 liegen bei Mischgebieten für die Tag- und Nachtzeit bei 60 / 50 dB(A), die Grenzwerte der 16. BImSchV bei 64 / 54 dB(A).

Mit der Erweiterung der Heckentalstraße um einen Fahrstreifen liegt eine wesentliche Veränderung des Straßenraums zwar vor, bewirkt aber keine Verkehrszunahme und damit keine Zunahme des Verkehrslärms, sondern verbessert vielmehr den Verkehrsfluss und bewirkt daher eher eine Verringerung der Lärmimmissionen. Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Straßenumbaus lassen sich unter Anwendung der 16. BImSchV daher rechtlich nicht ableiten.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die oben angegebenen Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Da es sich hier um ein seit langer Zeit bebautes Gebiet mit bestehenden Straßen handelt und aktiver Schallschutz aufgrund der örtlichen Situation nicht möglich ist, können zur Verbesserung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur passive Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) am Gebäude vorgenommen werden. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

1.13 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich die auf den Flurstücken 854, 855/6 und 3760 die Altstandorte „Tankstelle Heckentalstraße 1 – 3 / Wilhelmstraße 100“ und „Limonadenfabrik Arndtstraße 25“. Für beide Standorte wurde im Jahr 2007 eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Die Bewertung erfolgte auf Beweisniveau 2 mit Handlungsbedarf B = Belassen. Für beide Standorte besteht eine Entsorgungsrelevanz für anfallendes Bodenmaterial. Es ist daher bei Erd- und Aushubarbeiten eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutz- und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen.

Tiefbaumaßnahmen sind von einem Sachverständigen zu begleiten.

1.14 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

1.15 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Von den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ca. 34 % in städtischem Besitz. Die für die Straßenverbreiterung notwendigen Grundstücke konnten frei erworben werden.

1.16 Kosten

1.16.1 Planungskosten

Bebauungsplan ca. 5.900,- €

1.16.2 Baukosten

Beim Ausbau der Heckentalstraße handelt es sich um einen Teil der Gesamtmaßnahme „Ausbau der Weststadtkreuzung“ die im Gemeinderat schon mehrfach vorgestellt und beschlossen wurde. Die Kosten der Gesamtmaßnahme werden durch Bund und Stadt getragen. Mit dem Bebauungsplan sind keine weiteren Straßenbaukosten verbunden.

1.17 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 1,076 ha	100,0 %
Mischgebiet	ca. 0,763 ha	70,9 %
Verkehrsflächen	ca. 0,313 ha	29,1 %

2. Umweltbericht

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 2a BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen.

Der Bebauungsplan „Wilhelmstraße / Arndtstraße“ (zwischen Heckentalstraße und Albuchstraße) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauNVO im beschleunigten Verfahren erstellt. Dabei gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Heidenheim, den 11.04.2008 / 05.09.2008

Martin Seemann