

## **Stadt Heidenheim an der Brenz**

Baubereichsplan 16.00

### **Begründung**

vom 09.12.2015

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a Nr. 1 BauGB

zum

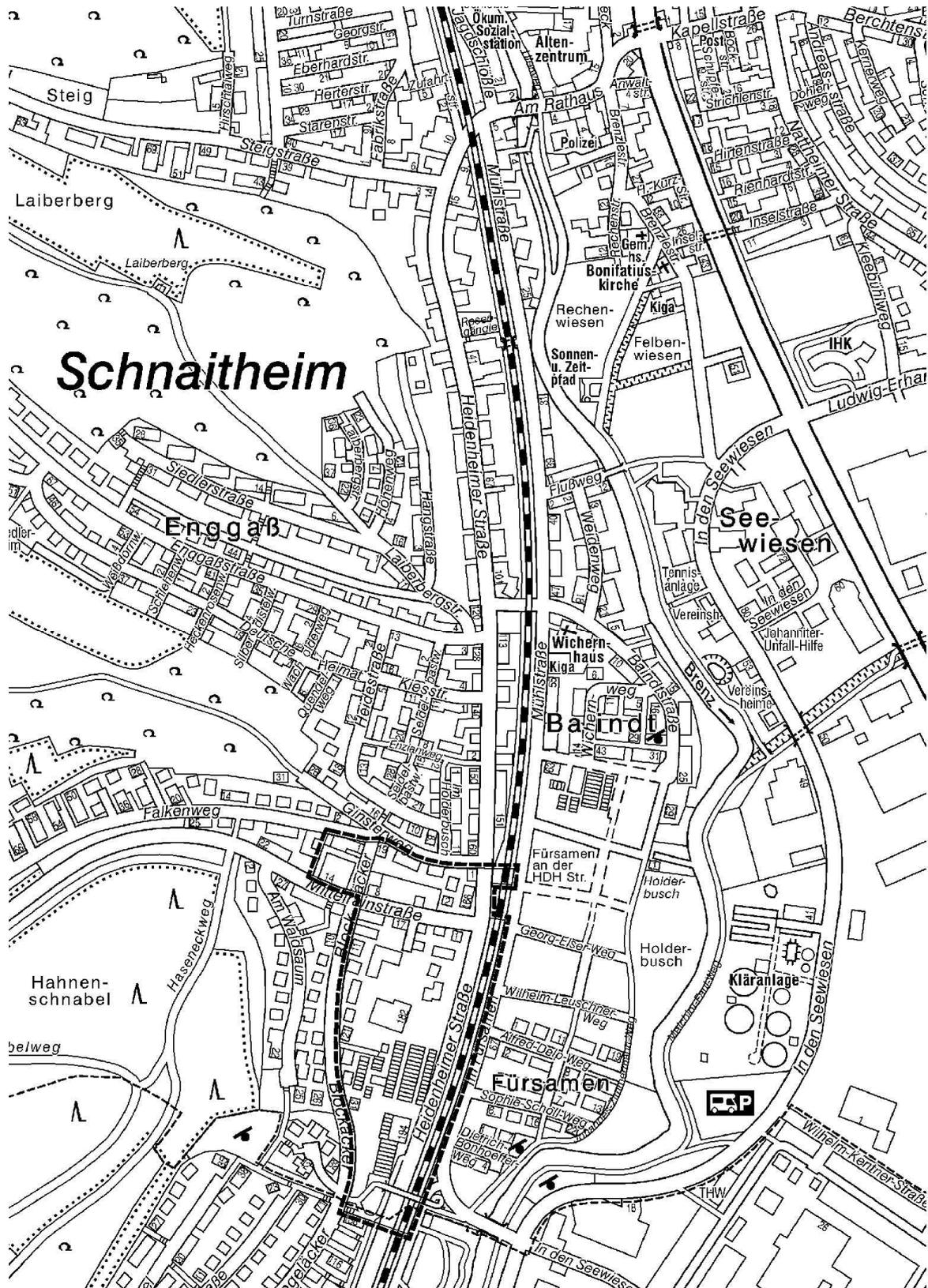
### **Bebauungsplan "Heidenheimer Straße-Blockäcker-Mittelrainstraße"**

**in Heidenheim-Schnaitheim**

## Inhaltsverzeichnis

	Übersichtsplan	Seite 2
1.	Begründung	Seite 3
1.1	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans	Seite 3
1.2	Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
1.3	Heutiger Zustand	Seite 4
1.4	Geltendes Recht, Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfsnachweises, andere Planungen	Seite 4
1.5	Erschließung	Seite 4
1.6	Versorgung	Seite 5
1.7	Abwasserbeseitigung	Seite 5
1.8	Abfallentsorgung	Seite 5
1.9	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 5
1.10	Örtliche Bauvorschriften	Seite 8
1.11	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 8
1.12	Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 8
1.13	Kosten	Seite 8
1.14	Statistik	Seite 9

### Übersichtsplan



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

### **1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan „Blockäcker/Brückenstraße“ aus dem Jahr 1972 weist die Bauflächen als Gewerbegebiet und die Fläche des Gärtnereibetriebes als Fläche für Erwerbsgärtnerei aus. Bereits der Flächennutzungsplan 2005 stellt die Flächen südlich der Mittelrainstraße als gemischte Baufläche und im weiter südlichen Bereich als Wohnbaufläche dar, während die Flächen nördlich der Mittelrainstraße als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten sind. Der bisher gültige Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan 2005 entwickelt.

Der Flächennutzungsplanentwurf 2029 stellt die Fläche nördlich der Mittelrainstraße als gemischte Baufläche dar, südlich der Mittelrainstraße ist ebenfalls gemischte Baufläche, wie im Flächennutzungsplan 2005 dargestellt.

Die Entwicklung des Gewerbegebiets seit 1972 zeigt, dass eine gewerbliche Nutzung sich nicht durchgesetzt hat. Der Großteil der Wohnbebauung von vor 1972 ist immer noch vorhanden. Es liegt eine gemischte Baufläche vor.

Zusätzlich liegen Anfragen und Bestrebungen vor, im Bereich der Gewerbegebietsflächen südlich der Mittelrainstraße wie auch im Bereich der ausgewiesenen Fläche für die Erwerbsgärtnerei Wohngebäude zu errichten. Diese können aber auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigt werden. Andererseits würden Bauwünsche mit gewerblichen Nutzungen eines Gewerbegebiets den Zielen der geplanten Stadtentwicklung, wie sie im Flächennutzungsplanentwurf 2029 dargestellt ist, entgegenstehen.

Die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans ist daher notwendig.

Um den aktuellen wie auch den künftigen Bauwünschen gerecht werden zu können, wird eine neue planerische Gesamtkonzeption für den Bereich südlich der Mittelrainstraße zwingend notwendig, insbesondere sind mögliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen zu untersuchen. Darüber hinaus ist zu prüfen, wie die immissionsschutzrechtlichen Belange der bestehenden Gewerbebetriebe und des Verkehrslärms mit den Anforderungen eines künftigen Mischgebiets, in dem auch Wohnnutzungen generell zulässig sind, in Einklang gebracht werden können.

### **1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt direkt nördlich der Flurgrenze Heidenheim und Heidenheim-Schnaitheim und wird begrenzt von den Straßen Blockäcker, Im Fürsamem sowie Ginsterweg. Das Planungsgebiet hat zwischen der Straße Blockäcker und der Heidenheimer Straße einen Höhenunterschied von ca. 10 m. Die Straße Blockäcker liegt auf einer Höhe von ca. 505 m ü.N.N., die Heidenheimer Straße auf ca. 495 m ü.N.N.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

- das städtische Grundstück (Flurstück 1661/1)
- die öffentliche Verkehrsfläche: Mittelrainstraße (Flurstück 1511, 1513)
- teilweise die öffentliche Verkehrsfläche: Heidenheimer Straße (Flurstück 199), Blockäcker (Flurstück 1556), Schnaitheimer Straße (Flurstück 411/1), Robert-Bosch-Straße (Flurstück 1803)
- die öffentliche Grünfläche (Flurstück 1560/1)
- die privaten Grundstücke (Flurstücke: (1558/1, 1558, 1558/2, 1560, 1524, 1524/3, 1524/5, 1524/4, 1530, 1528, 1527/1, 1527, 1526, 1531, 1519, 1520, 1520/1, 1518, 1518/1, 1518/2, 1514, 1515, 1516, 1517, 1517/1, 1517/2,

1513/1, 1513/2, 1512/2, 1512, 1511/1, 1511/2, 1511/3, 1512/1, 1509/1,  
1509/2, 1509/3, 1510/2, 1510, 1510/1, 1508/4, 1507/7, 1508/1, 1508, 1507/6,  
1507/5, 1508/2, 1507/8, 1508/3, 1507/1, 1506, 1506/3, 1506/2, 1506/1, teil-  
weise 1671/1)

- teilweise die Bahnfläche (Flurstücke: 1661, 415)

### **1.3 Heutiger Zustand**

Im Geltungsbereich liegt eine Mischung von Wohnhäusern, Gebäuden für Einzelhandel und Gewerbe, Lagerhallen sowie Gewächshäusern vor. Im Bereich der Fußgängerbrücke über die Heidenheimer Straße befindet sich eine öffentliche Grünfläche.

### **1.4 Geltendes Recht, Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfsnachweises, andere Planungen**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim ist für den Geltungsbereich gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan 2029 entwickelt.

Das Verfahren zum Flächennutzungsplan 2029 lief parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren. Im Flächennutzungsplanverfahren werden die Plausibilität und der Bauflächenbedarf für die betroffenen Flächen dieses Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen (siehe Begründung zum Flächennutzungsplan 2029, Kapitel 6.1.1 und 6.1.2, Seite 7 -13 und Anlage 1, Fläche-Nr.: 21, Seite 4 und Fläche-Nr.: 20, Seite 17).

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan „Blockäcker, Brückenstraße“, rechtskräftig seit 15.12.1972. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blockäcker, Brückenstraße“ überein bis auf eine Teilfläche der Bahnanlagen am östlichen Rand des Geltungsbereichs, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fürsamen“ liegt. Der Bebauungsplan „Blockäcker, Brückenstraße“ wird durch den Bebauungsplan „Heidenheimer Straße-Blockäcker-Mittelrainstraße“ ersetzt.

Der gesamte 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.

### **1.5 Erschließung**

#### **1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr**

Das Plangebiet ist über eine bestehende Stichstraße und über eine neu zu planende Straße (Planstraße A) erschlossen und mit den Haupteerschließungsstraßen Blockäcker, Mittelrainstraße und Heidenheimer Straße verbunden. Die Planstraße A verbindet die Straße Blockäcker mit der Heidenheimer Straße. Bei der Größe des zu erschließenden Bereichs ist dies notwendig. Die Planstraße C wird aufgrund ihrer geringen Länge ohne Wendehammer ausgeführt.

Entlang der Heidenheimer Straße zwischen der Einmündung der Planstraße A und der Fußgängerbrücke ist ein Aus- und Einfahrtsverbot festgesetzt. Das große Aufkommen von Aus- und Einfahrten durch die hier zulässige verdichtete Bebauung (vier Vollgeschosse) würde eine zu große Behinderung des Verkehrsflusses auf der Heidenheimer Straße darstellen. Die Erschließung über die Planstraße A mit ihrem Linksabbiegerstreifen in der Heidenheimer Straße ist die verkehrstechnisch richtige Lösung.

#### **1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze**

Parkierung wird im öffentlichen Straßenraum baulich festgelegt. Fünf Parkplätze liegen an der Planstraße A im Süden des Plangebiets, vier liegen an der Planstraße B. Private Stell-

plätze sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV Stellplätze) auf den Baugrundstücken anzulegen.

### **1.5.3 Fuß- und Radwege**

Gehwege sind entlang der Planstraße A vorgesehen. Das Gehwegsystem bei der Fußgängerbrücke über die Heidenheimer Straße wird neu geordnet, um das Gehwegsystem an die Planstraße A anzuschließen. Ein Geh- und Radweg ist entlang der Heidenheimer Straße auf der Westseite vorhanden. Entlang der anderen bestehenden Straßen und der Planstraße A sind aufgrund des Verkehrsaufkommens keine Radwege notwendig.

### **1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Eine Bushaltestelle ist in der Straße Blockäcker in der Nähe der Mittelrainstraße. Eine zweite ist in der Heidenheimer Straße auf Höhe der Mittelrainstraße. Eine dritte ist an der Heidenheimer Straße auf Höhe der Fußgängerbrücke geplant. Das Plangebiet ist somit sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

### **1.6 Versorgung**

In den angrenzenden Straßen sind Gas-, Wasser- und Stromleitungen und Fernmeldeeinrichtungen für das Plangebiet vorhanden. Das Netz wird entsprechend erweitert.

### **1.7 Abwasserbeseitigung**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Heidenheim enthalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen.

### **1.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung kann unter Anwendung der vom Landratsamt Heidenheim vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen erfolgen.

Die Abfallbehälter sind für die Müllabfuhr an den Straßen bereitzustellen. Die Stichstraße ohne Wendehammer wird von Müllfahrzeugen nicht angefahren. Der Bau eines Wendehammers für 3-achsige Müllfahrzeuge wäre für drei Gebäude nicht verhältnismäßig. Die Abfallbehälter sind an der neuen Erschließungsstraße bereitzustellen. Die Dimensionierung der Straße ist für das Aufstellen ausreichend.

### **1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.9.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird entlang der Straße Blockäcker ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung führt die vorhandene Bebauung fort.

Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Anlagen würden sich in den Bestand des Gebiets nicht verträglich einfügen und sind daher unter städtebaulichen Aspekten nicht gewollt. Der Flächenbedarf von Gartenbaubetrieben (siehe bestehender Gartenbaubetrieb) fügt sich nicht in die vorgesehene städtebauliche Struktur ein. Der Zu- und Abfahrtsverkehr und die Emissionen von Tankstellen sind an den Planstraßen nicht verträglich mit der auch zulässigen Wohnbebauung. Der Zu- und Abfahrtsverkehr von Tankstellen wäre auf die Heidenheimer Straße verkehrstechnisch nicht darstellbar.

Für die restliche Baugrundstücke wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies begründet sich aus der vorhandenen gemischten Nutzung, welche grundsätzlich beibehalten und fortentwickelt werden soll.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO) sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Anlagen würden sich in den Bestand des Gebiets nicht verträglich einfügen und sind daher unter städtebaulichen Aspekten nicht gewollt. Der Flächenbedarf von Gartenbaubetrieben (siehe bestehender Gartenbaubetrieb) fügt sich nicht in die vorgesehene städtebauliche Struktur ein. Der Zu- und Abfahrtsverkehr und Emissionen von Tankstellen ist an den Planstraßen nicht verträglich mit der auch zulässigen Wohnbebauung. Der Zu- und Abfahrtsverkehr von Tankstellen auf die Heidenheimer Straße wäre verkehrstechnisch unbefriedigend. Vergnügungsstätten sind nicht mit der Wohnbebauung vereinbar.

### **1.9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe und Firsthöhe) sind die Vorschriften über den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB, die vorhandene Bebauung sowie die im Schallgutachten gemachten Aussagen angemessen berücksichtigt.

Im Mischgebiet im Bereich der Erwerbsgärtnerei entlang der Heidenheimer Straße werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens mehrgeschossige Gebäude (III-IV) festgesetzt. Im niveaugleichen Bereich zur Heidenheimer Straße sind vier Vollgeschosse zulässig. Im weiteren Verlauf Richtung Süden steigt das Gelände an, hier sind der Topographie folgend drei Vollgeschosse zulässig. Die viergeschossige Bebauung lässt eine entsprechende Nachverdichtung zu und ist in diesem neu zu bebauenden Bereich städtebaulich richtig platziert, um einen Akzent zu setzen.

Südlich des Einkaufsmarktes sind ebenfalls drei Vollgeschosse zulässig, um auf den großen Baukörper des Einkaufsmarkts zu reagieren.

Westlich der Planstraße A sind teilweise drei Vollgeschosse zulässig, um einen städtebaulichen Akzent zu setzen; für den restlichen Bereich gelten zwei bis drei Vollgeschosse, um den Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet herzustellen.

Im Bereich der bestehenden Bebauung sind zwei bis drei Vollgeschosse zulässig. Dies entspricht dem Bestand und trägt zur Homogenität bei. Eine eingeschossige Bebauung ist wegen der Lärmemissionen entlang der Heidenheimer Straße (Schallgutachten) und wegen des städtebaulichen Gefüges ausgeschlossen.

Außerdem wird bei mehrgeschossigen Gebäuden (II-III, III und IV) eine Gebäudehöhe und Firsthöhe festgelegt, damit sollen Staffelgeschosse vermieden werden. Ein solches zusätzliches Geschoss würde eine nichtverträgliche Höhenentwicklung darstellen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zwei Vollgeschosse entsprechend der Bestandsbebauung zulässig.

Bei der zweigeschossigen Bebauung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt. Bei den mehrgeschossigen Gebäuden sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen den oben genannten Zielen und Vorgaben.

Es ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der Treppenräume und der Umfassungswände ganz auf die Ermittlung der Geschossflächen anzurechnen sind, entsprechend den vor-

genannten Aspekten.

### **1.9.3 Bauweise**

Für das Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird zusätzlich festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung begründet sich in der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straße Blockäcker. Diese Entwicklung soll sich im weiteren Verlauf der Blockäcker fortsetzen, um eine gleichmäßige Straßenabwicklung zu erhalten.

### **1.9.4 Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)**

Im Mischgebiet sind großzügige Baufenster festgesetzt, um der vorhandenen Bebauung gerecht zu werden und um der gewerblichen Nutzung, die in einem Mischgebiet möglich ist, die entsprechenden Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen.

### **1.9.5 Maßnahmen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgte die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ durch die Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH, Krumbach (Projekt-Nr. 9987 05, 29. April 2015) zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen auf schützenswerte Nutzungen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr im Bebauungsplangebiet ist entsprechend der RLS-90 bzw. der Schall 03 für die geplanten und bestehenden Gebäude zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund der z. T. hohen Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb des Bebauungsplangebiets zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Zwecks Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Gebäudefassaden festgesetzt. Zusätzlich sind zur Nachtzeit Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern normiert.

Durch diese Festsetzungen sind trotz der teilweise hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des Geltungsbereiches gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

### **1.9.6 Sonstige Festsetzungen**

Es werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen, um Eingriffe in die Bodenfunktionen entgegenzuwirken und um die Aufenthaltsqualität im Geltungsbereich zu fördern. Hierfür wird festgesetzt, dass je 200 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen ist, 10 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern anzulegen ist und entlang der Heidenheimer Straße alle 10 m auf dem Baugrundstück ein Baum zu pflanzen ist.

### **1.10 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO erfolgt nur, soweit sie zur gestalterischen Einfügung der Gebäude in den Bestand notwendig werden. Dies betrifft in

erster Linie Aussagen zur Dachgestaltung, zur Ausführung von Einfriedungen und Stützmauern, zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksteile, über die Zulässigkeit und Anordnung von Außenempfangsanlagen und Werbung.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Dachneigung vorgegeben die sich aus dem Bestand ableitet. Bei einer zweigeschossigen Bebauung werden bezüglich der Dachform und Dachneigung große Spielräume zugelassen. Der Bestand lässt diesen Spielraum zu, ohne dass die Straßenabwicklung gestört wird.

Einfriedigungen sind auf ein Meter Höhe begrenzt, um einer „Schlauchwirkung“ im Straßenraum entgegenzuwirken. Daher wurden auch Festsetzungen zum Neigungsverhältnis von Böschungen und Trockenmauern getroffen.

Für eine gute Aufenthaltsqualität im Geltungsbereich soll die Festsetzung sorgen, dass unbebaute Flächen als Grünflächen zu gestalten sind. Die vorgegeben Artenliste soll den ökologischen Aspekt der Pflanzungen sicherstellen.

Die Einschränkungen für die Antennenanlagen tragen dazu bei, dass die architektonische Gestaltung im Vordergrund bleibt. Dasselbe gilt auch für die Festsetzungen zu Niederspannungsleitungen und Werbung. Bei der Werbung ist die Gefahr gegeben, dass bei der Häufung von Fremdwerbung die Werbung die einzige Dominanz im Straßenraum ist.

### **1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Dieses Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dies ist im § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zusammenhang mit § 13 Abs. 3 BauGB festgelegt. Da die zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet, ist eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen mit einer Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt worden (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2). Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese Vorprüfung des Einzelfalls ist als Anlage 4 Bestandteil dieser Begründung.

Das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) begründet sich in der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung unter Berücksichtigung der tatsächlich eingetretenen Entwicklung des Planungsgebiets.

### **1.12 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung**

Eine freiwillige Umlegung wird notwendig. Unter Umständen ist eine förmliche Umlegung einzuleiten.

### **1.13 Kosten**

#### **1.13.1 Planungskosten (ohne MwSt.)**

Bebauungsplan ca. 36.000 €

#### **1.13.2 Baukosten (mit MwSt.)**

Straßenbau ca. 310.000 €  
Entwässerung (Kanalerweiterung) ca. 200.000 €

#### **1.13.3 Gutachten**

Schallgutachten (Verkehrslärm) 2.913 €

#### **1.13.4 Einnahmen**

Erschließungsbeiträge fallen durch die geplanten Erschließungsmaßnahmen an.

Abwasserbeiträge werden entsprechend der Abwasserbeitragssatzung erhoben.

Im Übrigen entstehen Einnahmen durch den Verkauf des städtischen Grundstücks.

## **1.14 Statistik**

### **1.14.1 Flächenbilanz**

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 7,11 ha	100 %
WA-Baugebiet	ca. 0,83 ha	12 %
MI-Baugebiet	ca. 4,12 ha	58 %
Verkehrsflächen (Straße, Gehweg)	ca. 1,32 ha	19 %
<i>davon neue Verkehrsflächen</i>	<i>ca. 0,26 ha</i>	<i>4 %</i>
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,08 ha	1 %
Bahnfläche	ca. 0,76 ha	10 %

Bernd Lahr

Heidenheim, 09.12.2015