

Stadt Heidenheim an der Brenz

B e g r ü n d u n g
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur

Bebauungsplan - Änderung
"Ehemalige Stadtgärtnerei, Flurstück 676"

(östlich der Jahnstraße, nördlich der
Scheidemannstraße, westlich des
Fußweges 675/3 und südlich der
Straße In der Reute)

Baubereichsplan 15.00

Inhaltsverzeichnis:

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 4
	5.1 Verkehrliche Erschließung	
	5.2 Ruhender Verkehr	Seite 5
	5.3 Fußwege und Radwege	
	5.4 Öffentlicher Personennahverkehr	
6.	Versorgung	Seite 5
7.	Entsorgung	Seite 5
	7.1 Abwasser	
	7.2 Müllentsorgung	
8.	Planerische Gestaltung	Seite 6
9.	Anforderungen an den Bebauungsplan in bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft	Seite 6
10.	Bodenschutz	Seite 6
11.	Eigentumsverhältnisse	Seite 6
12.	Sozialplan	Seite 6
13.	Planverwirklichung	Seite 6
14.	Kosten	Seite 7
15.	Statistik	Seite 7

1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadt als bisheriger Grundstückseigentümer konnte die notwendigen Erschließungsmaßnahmen in Höhe von ca. DM 170.000,- derzeit nicht durchführen und verkaufte das gesamte Grundstück einschließlich der Flächen für die Erschließung an einen Bauträger. Diesem war eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unter wirtschaftlichen Aspekten nicht möglich. Ein neuer städtebaulicher Entwurf wurde vorgelegt.

Die für eine Baugenehmigung notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans waren zu weitgehend, so daß eine Bebauungsplanänderung erforderlich wurde. Da die Grundzüge der bisherigen Planung mit der Änderung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt am westlichen Stadtrand von Heidenheim, zwischen den Wohngebäuden In der Reute 95 - 99 und Scheidemannstraße 86 und 88 bzw. Stresemannstraße 1 und östlich der Jahnstraße.

Das an einem reinen Südhang gelegene Grundstück hat vom Zufahrtsweg an der Einmündung der Scheidemannstraße in die Jahnstraße zur nördlichen Grundstücksgrenze einen Höhenunterschied von ca. 8 m.

Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück Nr. 676 und einen Teil der öffentlichen Fläche Nr. 707 (Scheidemannstraße).

3. Heutiger Zustand

Die frühere Gärtnerei Deisenrieder mit ihren baurechtlich genehmigten baulichen Anlagen wurde im Jahr 1969 von der Stadt erworben. Seit Beendigung der Folgenutzung durch die Stadtgärtnerei wurden sämtliche Gebäude abgetragen.

Südlich der bis zu 15 % steilen bestehenden Zufahrt befindet sich eine mit Gehölzen bewachsene Grünfläche, die von dem östlich angrenzenden Grundstückseigentümer genutzt wird.

Die geplanten Baugrundstücke sind umgeben von eingeschossigen Wohngebäuden.

4. Geltendes Recht, andere Planungen

Für den Planbereich liegt seit 12.02.1997 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der entsprechend dem Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzt. Zulässig danach sind Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wie das gesamte Stadtgebiet, in der Zone III des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidium Stuttgart vom 14.12.77 ist bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das ehemals städtische Grundstück wird bisher über eine bis zu 15 % steile Zufahrt von der Jahnstraße aus erschlossen. Diese Zufahrt wird künftig als private Verkehrsfläche ausgewiesen.

Um eine ordnungsgemäße Erschließung sicherzustellen, ist die Erneuerung des Straßenkörpers erforderlich. Eine ausreichend große Wendeplatte läßt das Befahren der Privatstraße auch für Müllfahrzeuge zu.

Da die Zufahrt von der Jahnstraße bis zur westl. Grundstücksgrenze von Parzelle 676 ursprünglich als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen war und als Haupterschließung des Grundstücks Jahnstraße 14 dient, muß der Zugang auch künftig gewährleistet sein. Die private Verkehrsfläche muß daher mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten von Parzelle 3873 belegt werden.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Ausweisung öffentlicher Parkplätze ist nicht vorgesehen. Die notwendige Zahl an Stellplätzen muß auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

5.3 Fußwege und Radwege

Fußgänger erreichen das Wohngebiet über die öffentlichen Gehwege entlang der Scheidemannstraße und Jahnstraße sowie über den Fußweg zwischen der Stresemannstraße und der Straße In der Reute.

Separate Radwege sind nicht notwendig.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Haltestellen verschiedener Buslinien sind in ca. 200 m Entfernung an der Wilhelmstraße, Scheidemannstraße und In der Reute gut erreichbar.

6. Versorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Gas, Wasser und Strom durch die Stadtwerke und mit Fernmeldeanlagen durch die Telekom ist grundsätzlich möglich und erfolgt im Zuge der Baumaßnahmen. Zur Verbesserung der Stromversorgung wird eine Trafostation, die in der heutigen Grünanlage an der Scheidemannstraße errichtet werden muß, notwendig. Die an dieser Stelle verlaufende Gasleitung der Stadtwerke muß umgelegt werden. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Parzelle 676 werden die bestehende Gasleitung und die Stromleitung durch Leitungsrecht gesichert. Die Stadtwerke beabsichtigen aber, die Stromleitung in öffentliche Flächen umzulegen. Das vorgenannte Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke wird zu Gunsten der Telekom für die Verlegung von Fernmeldekabeln erweitert.

7. Entsorgung

7.1 Abwasser

Die maßgebende Fläche ist im allgemeinen Kanalisationsplan 83/40/51 vom Februar 1984 bereits als bebauteres Einzugsgebiet mit einem Abflußbeiwert von 0,4 enthalten. Der bestehende Kanal ist in einem guten Zustand und kann erhalten werden. Da dieser quer durch die heutige Grünfläche an der Scheidemannstraße verläuft, wird der Kanal durch Festsetzung eines Leitungsrechts gesichert. Das Grundstück, In der Reute 97, wird über den bestehenden Kanal auf dem Grundstück der ehemaligen Stadtgärtnerei entwässert. Zur Sicherung der Entwässerung wird ein Leitungsrecht zu Gunsten von Parzelle 676/1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Müllentsorgung

Diese erfolgt mit den üblichen Behältern für jedes Grundstück entsprechend den Bestimmungen des Landratsamtes.

Eine ausreichend große Wendemöglichkeit am Ende der privaten Verkehrsfläche ermöglicht das Befahren mit Müllfahrzeugen.

8. Planerische Gestaltung

Entsprechend der umgebenden Wohnnutzung und dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet.

Das westlich der Jahnstraße befindliche Sportgelände stellt für das Wohngebiet keine unzulässige Störung dar.

Unter dem Gesichtspunkt einer städtebaulich harmonischen Einfügung in die umliegende Bebauung und einer maßvollen Verdichtung wird eine Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im südlichen Teil - Einzelhäuser können ohne Abstand an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden - trägt zur Verdichtung und damit zu kostengünstigem Bauen bei. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Festlegung von einzelnen Baufenstern garantiert im nördlichen Teil eine lockere Baustruktur und damit die Angleichung an die angrenzende Bebauung.

Um zu verhindern, daß auf dem nur über eine schmale und steile Zufahrt erschlossenen Grundstück eine größere Verdichtung, die sich nicht mehr in die Umgebung einfügt, vollzieht, wird eine Begrenzung der Wohnungszahl pro Gebäude erforderlich.

9. Anforderungen an den Bebauungsplan in bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 8 a BNatSchG)

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 a BNatSchG.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes wird nicht erforderlich.

Dennoch enthält der Bebauungsplan Festsetzungen (z. B. wasserdurchlässige Beläge für Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge; landschaftsgärtnerische Gestaltung von nicht bebauten Grundstücksteilen), die der Natur und Landschaft förderlich sind.

10. Bodenschutz

Aufgrund der bisherigen intensiven Gärtnerineutzung wurde eine Bodenuntersuchung vorgenommen. Danach sind Auswirkungen durch Bodenbelastungen auf die künftige Nutzung nicht erkennbar.

11. Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren im Besitz der Stadt und wurden lt. Beschluß des Gemeinderates vom 26.06.1997 an die Wohnbau Weik verkauft.

12. Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

13. Planverwirklichung

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung kann das Grundstück entsprechend dem bereits vorliegenden Bauantrag bebaut werden.

