

Stadt Heidenheim an der Brenz  
Stadtteil Schnaitheim  
Baubereichsplan 18.00

## **Begründung**

vom 09.01.2014 / 29.04.2014

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

## **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

gemäß § 13a BauGB

### **„Königsbronner Straße – Ost“**

(südlich der Riedstraße 8, 10, 12 und 18)

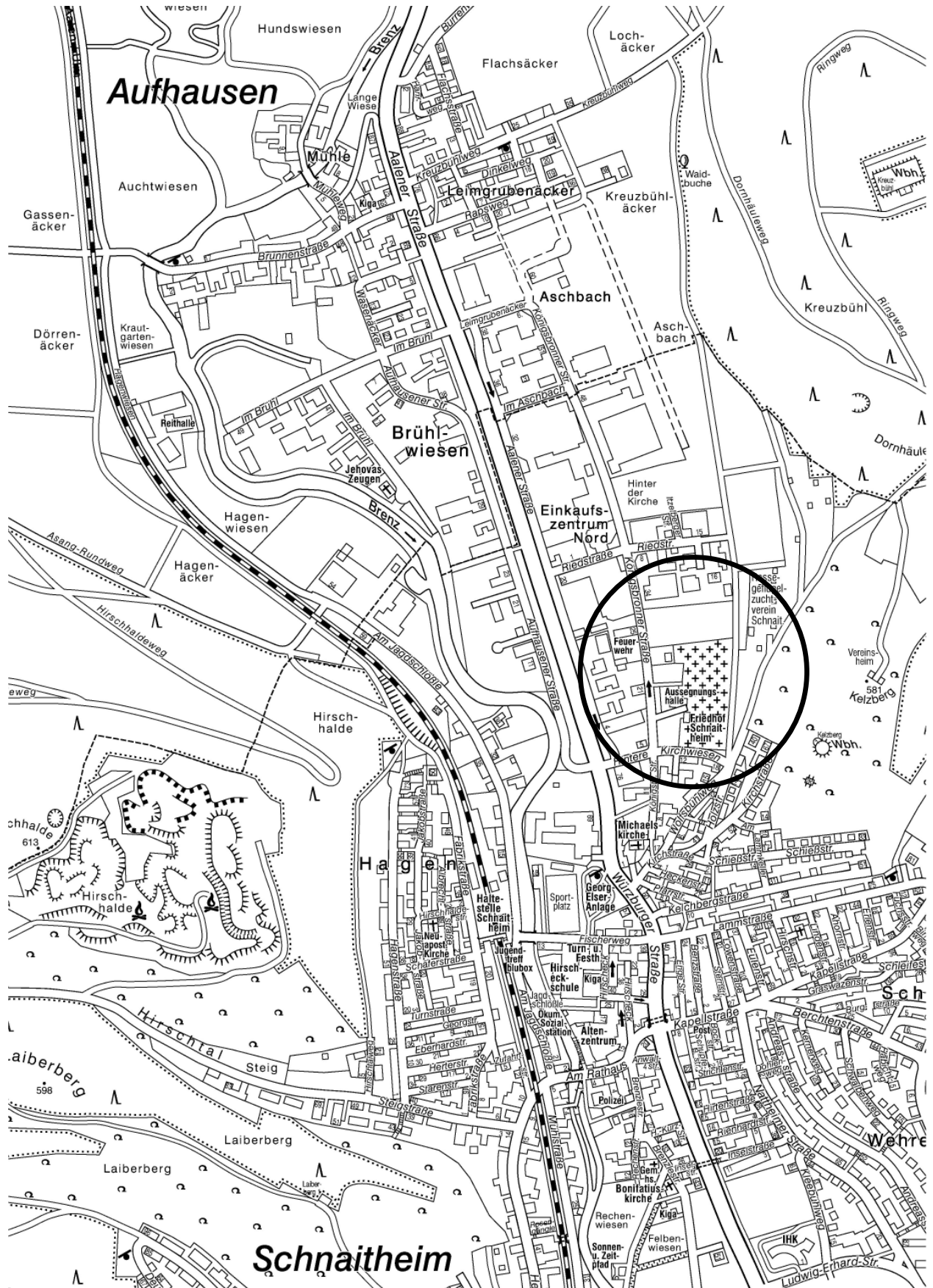


**Stadt Heidenheim**  
Stadtentwicklung,  
Städtebauliche Planung  
und Umwelt

## Inhaltsverzeichnis

<b>Übersichtsplan M 1 : 10.000</b>	Seite 2
<b>Begründung</b>	
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans	Seite 3
2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
3. Heutiger Zustand	Seite 4
4. Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 4
5. Erschließung	
5.1 Kraftfahrzeugverkehr	Seite 4
5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze	Seite 5
5.3 Fuß- und Radwege	Seite 5
5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr	Seite 5
5.5 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 5
6. Versorgung	Seite 5
7. Abwasserbeseitigung	Seite 5
8. Müllentsorgung	Seite 6
9. Planungsrechtliche Festsetzungen	
9.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 6
9.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 7
9.3 Bauweise	Seite 7
9.4 sonstige Festsetzungen	Seite 7
10. Örtliche Bauvorschriften	Seite 7
11. Immissionsschutz	Seite 8
12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 8
13. Sozialplan	
14. Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 8
15. Kosten	
15.1 Planungskosten	Seite 8
15.2 Baukosten	Seite 8
16. Flächenbilanz	Seite 8

# Übersichtsplan M 1:10.000



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

### **1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Für den Bereich östlich der Würzburger Straße (B 19) zwischen Schnaitheim und Aufhausen wurden in den Jahren 2010 / 2011 die dort rechtsverbindlichen Bebauungspläne durch den Bebauungsplan Königsbronner Straße ersetzt. Die Fläche des Friedhofs Schnaitheim ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht enthalten, da eine planerische Änderung zu diesem Zeitpunkt nicht zur Diskussion stand.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim wurde Anfang 2013 der Wunsch nach Erweiterung der gewerblichen Bauflächen der Grundstücke Riedstraße 14 und 16 nach Süden an die Stadtverwaltung herangetragen. Hiervon betroffen ist die im Bebauungsplan Königsbronner Straße (nördlich Hintere Kirchwiesen, südlich Leimgrubenäcker) aus dem Jahr 1975 enthaltene Friedhofserweiterung nach Norden. Bei dieser Fläche handelt es sich durchweg um städtische Grundstücke, die zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine Überprüfung von Seiten der Finanzverwaltung, die auch für die Friedhöfe zuständig ist, hat ergeben, dass diese Erweiterungsfläche in Zukunft nicht mehr benötigt wird. Die Fläche ist jetzt als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan 2022 aufgenommen.

Zwischenzeitlich liegt die Anfrage für den Erwerb der Fläche südlich der Grundstücke Riedstraße 16 und 16/1 bis zum bestehenden Friedhof vor, die mit einer konkreten Betriebserweiterung begründet wird. Auch der westliche Nachbar ist an einer Erweiterung nach Süden interessiert.

Um den konkreten Erweiterungswünschen gerecht werden zu können, ist ein Bebauungsplanverfahren zur Änderung der zwei bestehenden Bebauungspläne notwendig. Die Grundstücke Königsbronner Straße 34 sowie Riedstraße 14 und 16 müssen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, da die im aktuellen Bebauungsplan Königsbronner Straße, in Kraft getreten am 04.11.2011, festgesetzte südliche Baugrenze aufgehoben werden muss, um hier eine zusammenhängende Bebauung nach Süden zu ermöglichen. Die verbleibende Friedhofsfläche wird in den Geltungsbereich einbezogen, um die nicht mehr umsetzbare frühere Planung korrigieren zu können.

### **2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns von Schnaitheim im Gewerbegebiet östlich der Würzburger Straße (B 19).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch die Königsbronner Straße im Westen, die Grundstücke Riedstraße 8, 10, 12 und 18 im Norden, den Landwirtschaftsweg (Flurstück 818) im Osten und die Straße Hintere Kirchwiesen im Süden.

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

Königsbronner Straße (3844), Landwirtschaftsweg (818),

Friedhof Schnaitheim (839), die bestehenden Gewerbegrundstücke 3839, 3839/1, 3840 und 3840/1 sowie die noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücke 826/6, 827, 829, 833 und 3842.

### 3. Heutiger Zustand

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand eines großflächigen Gewerbegebiets zwischen den Ortsteilen Schnaitheim und Aufhausen. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits bebaut und wird gewerblich genutzt. Zwischen dieser Gewerbefläche und dem bestehenden Friedhof Schnaitheim im Süden wird eine ca. 1,1 ha große Fläche zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Lediglich der nordwestliche Bereich (ca. 1000 qm) dieser Freifläche ist teilweise mit Gehölzen besetzt.

Nördlich und westlich des Planbereichs grenzen bebaute gewerbliche Flächen an. Die Flächen östlich des Planbereichs werden landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Friedhofs und der Straße Hintere Kirchwiesen sind Wohngebäude vorhanden.

### 4. Geltendes Recht, andere Planungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende qualifizierte Bebauungspläne vor:

- „Königsbronner Straße“ (S132 von 2011)
- „Königsbronner Straße“ (nördlich der Straße Hinter den Kirchwiesen und südlich der Leimgrubenäcker) (S104 von 1974)

Der 2011 in Kraft getretene Bebauungsplan Königsbronner Straße weist die im Norden des Geltungsbereichs befindlichen bebauten Grundstücke (Königsbronner Straße 34 und Riedstraße 14 und 16) als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO aus, wobei verschiedene Einschränkungen (z. B. für Einzelhandel und Vergnügungsstätten) enthalten sind. Der Bebauungsplan Königsbronner Straße (nördlich der Straße Hinter den Kirchwiesen und südlich der Leimgrubenäcker) von 1974 setzt im Bereich des bestehenden Friedhofs und nördlich davon bis zu dem oben genannten Gewerbegebiet öffentliche Grünfläche – Friedhof fest. Östlich und teilweise südlich angrenzend an den Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan Königsbronner Straße Gewerbe- bzw. Mischgebietsflächen fest. Südlich des Friedhofs weist der Bebauungsplan Hintere Kirchwiesen – Erweiterung von 1965 ein Wohngebiet aus.

Der Flächennutzungsplan 2022 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim wurde durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim am 12.09.2013 beschlossen und wurde mit Schreiben vom 11.12.2013 dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vorgelegt. Die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebiets bis zum bestehenden Friedhof ist im Flächennutzungsplan bereits enthalten. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bereich des Bebauungsplans liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR VI 704/1 für die gemeinsame Wasserschutzzone III der Fassungen im Brenztal – in Kraft getreten am 15.01.1978 – ist bei der künftigen Bodennutzung zu beachten.

Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

### 5. Erschließung

#### 5.1 Kraftfahrzeugverkehr

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt im Zuge der B 19 über die Knoten Würzburger Straße / Hintere Kirchwiesen – Aufhausener Straße im Süden und Würzburger Straße / Leimgrubenäcker – Im Brühl im Norden. Das Plangebiet selbst ist durch die Königsbronner Straße erschlossen.

Neue Erschließungsstraßen sind nicht vorgesehen. Die östliche Hälfte der neuen Gewerbeflächen dient zur Erweiterung der nördlich angrenzenden Grundstücke und kann so über die Riedstraße erschlossen werden. Die westliche Fläche kann von der Königsbronner Straße aus erreicht werden.

## **5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze**

Öffentliche Parkplätze sind an der Königsbronner Straße entlang dem Friedhof vorhanden. Darüber hinaus kann auch im ausreichend breiten Straßenraum geparkt werden, ohne den fließenden Verkehr zu behindern. Für die Friedhofsnutzung ist ein Parkplatz im nördlichen Friedhofsbereich bereits angelegt. Die nach Landesbauordnung geforderten privaten Stellplätze sind auf den Gewerbegrundstücken durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen und herzustellen.

## **5.3 Fuß- und Radwege**

Entlang den inneren Erschließungsstraßen des Gewerbegebiets zwischen Schnaitheim und Aufhausen sind in der Regel beidseitig Gehwege vorhanden. Ein separater Radweg führt von Aufhausen nach Schnaitheim entlang dem östlichen Fahrbahnrand der B 19. Weitere Geh- und Radwege sind nicht erforderlich.

## **5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Die landwirtschaftlichen Flächen östlich des Plangebiets können weiterhin über die vorhandenen Feldwege von Süden über die Kirchstraße, den Wolfsbühlweg oder über die Straße Hintere Kirchwiesen und von Norden über den Kreuzbühlweg sowie über die Leimgrubenäcker und die geplante Verlängerung der Königsbronner Straße erreicht werden.

## **5.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Über die drei Bushaltestellen Hintere Kirchstraße, Einkaufszentrum B 19 und Rößle an der Würzburger Straße bzw. Aalener Straße ist das Gebiet durch mehrere Buslinien gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

## **6. Versorgung**

Die ausreichende Versorgung des Gebiets mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist vorhanden und kann auch für die Erweiterung der geplanten Gewerbegebietsfläche gewährleistet werden. Für die Stromversorgung können im Gewerbegebiet zwischen Schnaitheim und Aufhausen evtl. weitere Kabelverteilerschränke erforderlich werden. Da zum jetzigen Zeitpunkt die Standorte für die Stationen nicht festgelegt werden können, weist der Bebauungsplan hier keine neuen Flächen aus. Nach § 14 Abs. 2 BauNVO können aber die der Versorgung dienenden Anlagen als Ausnahme auch auf nichtüberbaubarer Grundstücksfläche zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen hierfür festgesetzt sind. Somit ist sichergestellt, dass die Stadtwerke in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt zu gegebener Zeit die notwendigen Standorte festlegen können.

## **7. Abwasserbeseitigung**

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

Da eine Neueinteilung der künftigen Baugrundstücke zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist und durch den Bebauungsplan auch nicht festgesetzt wird, wird vorsorglich ein Leitungsrecht für einen Abwasserkanal entlang der südlichen Grundstücksgrenze der neuen Gewerbegebietsflä-

che zur Königsbronner Straße festgelegt.

Auf Grund der Entwässerungssituation im Bereich zwischen Schnaitheim und Aufhausen, die eine Trennung von Schmutzwasser und Abwasser vorsieht, ist das Thema der Regenwasserbehandlung im Sinne von § 45b Abs. 3 Wassergesetz Baden Württemberg (WG) ausreichend berücksichtigt. Dennoch wird zusätzlich im Textteil nachrichtlich auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und das Regelwerk DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall hingewiesen.

## **8. Müllentsorgung**

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Gewerbemülls ist Aufgabe des jeweiligen Verursachers. Bedingt durch die Ausweisung als Gewerbegebiet wurden bereits bei der Verkehrs- und Straßenplanung alle nach der Straßenverkehrsordnung zulässigen Kraftfahrzeuge berücksichtigt.

## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung der Art der Nutzung haben die grundsätzlichen Überlegungen, die im Verfahren des Bebauungsplans Königsbronner Straße vorgenommen wurden, auch für diesen Bebauungsplan Gültigkeit. Für die nördlichen, bereits bebauten Grundstücke werden sie daher unverändert übernommen.

Unter Anwendung der Plansätze 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans (LEP) 2002 und insbesondere des vom Gemeinderat beschlossenen Gutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA-Gutachten) aus dem Jahr 1994 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptnutzung generell ausgeschlossen.

Die Festsetzung erfolgt als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen und unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschiedlich strukturiert. Unter Anwendung von § 1 Abs. 5 – 10 BauNVO werden Festsetzungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten getroffen.

Die publikumsintensiven und durch ständiges Verkehrsaufkommen belasteten Bereiche (Einzelhandel, Vergnügungsstätten) sind zentral im Sondergebiet entlang der Riedstraße zwischen der Aalener Straße und der Königsbronner Straße, aber auch im Kreuzungsbereich der Riedstraße und Königsbronner Straße, unter anderem auch auf dem Grundstück Königsbronner Straße 34 schon angesiedelt. In diesem Gewerbegebietsteil (GE1) erfolgen keine Einschränkungen der allgemeinen (§ 8 Abs. 2 BauNVO) und ausnahmsweise (§ 8 Abs. 3 BauNVO) zulässigen Nutzungen.

Die bebaute Fläche östlich des Gewerbegebietsteils GE1 ist vorrangig für das produzierende Gewerbe bereitgestellt. In diesem Gebietsteil (GE 3) sind entsprechend den oben genannten Gründen Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe des Kfz-Gewerbes sind hiervon ausgenommen, da diese aufgrund ihrer Eigenart in Gewerbegebieten besser angesiedelt sind als im zentralörtlichen Versorgungskern. In diesem Gewerbegebietsteil GE3 können aber ausnahmsweise Verkaufsflächen in begrenztem Umfang als untergeordnete Nebenanlage eines Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern es sich um Sortimente handelt, die in direktem Bezug zum Gewerbebetrieb stehen.

Für die südlich davon neu ausgewiesene Gewerbefläche (GE2) erfahren die Festsetzungen aufgrund des angrenzenden Friedhofs unter Berücksichtigung des Bestattungsgesetzes Baden-Württemberg

(BestattG BW) weitergehende Einschränkungen. Zur Würdigung der Friedhofsruhe sind hier nur Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) zulässig. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Bordellbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) generell nicht zulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind aus diesem Grund nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan Königsbronner Straße für die nördlichen Grundstücke Königsbronner Straße 34 und Riedstraße 14, 16 und 16/1 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und die zulässige Gebäudehöhe von maximal 8,0 m haben weiterhin Gültigkeit und werden auch für die Gewerbeflächenerweiterung nach Süden übernommen. Dieses zulässige Maß der Nutzung ist auch im Anschluss an den Friedhof verträglich und angemessen.

## **9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, so wie sie für die bestehenden Gewerbeflächen südlich der Riedstraße vorgenommen wurde, ist auch für den städtebaulich sensibleren Bereich im Anschluss an den Friedhof angemessen. Unter Berücksichtigung des angrenzenden Friedhofs und § 8 Abs. 1 und 2 BestattG BW sind bauliche Anlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Grenze zum Friedhof nicht zulässig. Ausnahmen können im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erteilt werden, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und sonstige polizeiliche Gründe nicht entgegen stehen.

## **9.4 Sonstige Festsetzungen**

Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitung des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im östlichen Planbereich ist ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht festgelegt. Die vom Zweckverband Landeswasserversorgung vorgegebenen Einschränkungen bei Geländeänderungen und bei Pflanzungen im Bereich der Leitung sind in den Textteil eingeflossen.

Aufgrund fehlender und unzureichender grünordnerischer Festsetzungen in den früheren Bebauungsplänen hat sich östlich der B 19 ein Gewerbegebiet entwickelt, das insbesondere im Straßenraum gestalterische Mängel aufweist. Um bei künftigen Vorhaben dies verbessern zu können, werden Pflanzmaßnahmen, wie sie in neueren Gewerbegebieten bzw. in den Bebauungsplänen für diese Gebiete enthalten sind, notwendig. Die diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan Königsbronner Straße werden übernommen. Dabei geht es um einen städtebaulich angemessenen Umfang an Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken zur gestalterischen Aufwertung insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO erfolgt nur, soweit sie zur gestalterischen Einfügung in das Landschaftsbild notwendig werden. Dies betrifft in erster Linie Aussagen zur Gestaltung von Einfriedigungen zum Straßenraum und zur freien Landschaft, über die Arten von Pflanzungen sowie zur Anordnung und Größe von Werbeanlagen.

Die im Bebauungsplan Königsbronner Straße aus dem Jahr 2011 enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Einfriedigungen entlang öffentlicher Flächen und zur Unzulässigkeit von Werbeanlagen zur freien Landschaft und von Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht werden auch für den Bereich der Gewerbegebietserweiterung übernommen, da es sich hierbei in der Gesamtheit gesehen um ein Baugebiet handelt. Das Verbot von Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht wird auch zum Friedhof hin als störend empfunden und somit hier ausgeschlossen. Örtliche Bauvorschriften für den Friedhofsbereich sind nicht erforderlich.



## 11. Immissionsschutz

Soweit in den Gewerbegebieten Wohnungen bzw. Wohngebäude, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB nur ausnahmsweise zulässig sind, errichtet werden sollten, kann im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes verlangt werden.

## 12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft liegen unter planungsrechtlicher Sicht nicht vor, nachdem die heute noch landwirtschaftlich genutzte Fläche als Erweiterung des Friedhofs im Bebauungsplan Königsbronner Straße (nördlich der Straße Hinter den Kirchwiesen und südlich der Leimgrubenäcker) von 1974 festgesetzt ist und grünordnerische Maßgaben dort nicht enthalten sind.

## 13. Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

## 14. Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Die noch unbebauten Gewerbeflächen wie auch die öffentliche Grünfläche – Friedhof im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich in städtischem Besitz. Eine gesetzliche Bodenordnung wird nicht erforderlich.

## 15. Kosten

### 15.1 Planungskosten

Bebauungsplan (Honorarzone II-Mitte) 15.600.- €

### 15.2 Baukosten

Kosten für Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an.

## 16. Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	5,03 ha	100,0 %
Gewerbegebiete	2,17 ha	43,1 %
Verkehrsflächen	0,18 ha	3,6 %
Grünflächen - Friedhof	2,68 ha	53,3 %