

**Stadt Heidenheim an der Brenz
Baubereichsplan 15.00**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Bebauungsplan
„Siebenbürgenweg-Süd“**



Stadt Heidenheim
Stadtentwicklung,
Städtebauliche Planung
und Umwelt

03.03.2003

Inhaltsverzeichnis:

Übersichtsplan	Seite 2
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 3
2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
3. Heutiger Zustand	Seite 3
4. Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 3
5. Erschließung	Seite 4
6. Versorgung	Seite 4
7. Entsorgung	Seite 4
7.1 Abwasserbeseitigung	Seite 4
7.2 Müllentsorgung	Seite 5
8. Planerische Gestaltung	Seite 5
9. Umweltbericht	Seite 6
10. Immissionsschutz	Seite 6
11. Sozialplan	Seite 7
12. Eigentumsverhältnisse	Seite 7
13. Planverwirklichung	Seite 7
14. Flächenbilanz	Seite 7
15. Kosten	Seite 7

Übersichtsplan M 1:10.000

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Nikolauspflege mit Sitz in Stuttgart, Mitglied im Diakonischen Werk Württemberg, ist eine Stiftung für Blinde und Sehbehinderte. Sie unterhält derzeit zwei Schulen in Stuttgart und eine dritte in Chemnitz. Infolge hoher Nachfrage muss die Nikolauspflege eine weitere Blindenschule für 50 Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 4 und 20 Jahren bauen, wovon die Hälfte in einem Wohnheim neben der Blindenschule untergebracht werden soll.

Zusätzlich ist ein Therapiezentrum "Familie und Kind" geplant. Ein solches Zentrum existiert bislang nur in Italien und soll von der Nikolauspflege als erste Einrichtung in Deutschland aufgebaut werden. Die bislang in Freiburg befindliche landesweite Beratungsstelle für Erwerbstätige, die erblinden, sowie für Senioren soll nach Heidenheim verlegt und in den geplanten Baukomplex integriert werden.

Das Vorhaben hat die Unterstützung des Landes, von dort wurde eine "Regionalisierung" verlangt und um eine Standortsuche in Ostwürttemberg gebeten. Das Grundstücksangebot der Stadt am Siebenbürgenweg gegenüber der Raubhuchschule entsprach den Vorstellungen des Stiftungsrates der Nikolauspflege. Als Begründung wurden die erforderliche Größe von ca. 11.000 qm, der hohe Naherholungswert, die günstige Anbindung an den ÖPNV und das Waldfreibad, die Nähe zum katholischen Kindergarten und zur Arthur-Hartmann-Schule als Sprachheilschule sowie zur Freien Evangelischen Schule genannt. Weitere Standortvorteile liegen in der günstigen überregionalen Verkehrsanbindung der Stadt Heidenheim an die A 7 sowie in der sozialen Infrastruktur.

Durch die Ansiedlung der Nikolauspflege entstehen ca. 60 neue Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich.

Aufgrund der unzureichenden planungsrechtlichen Situation wird ein Bebauungsplanverfahren als Grundlage für eine baurechtliche Genehmigung erforderlich.

2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordwesten von Heidenheim an der Nahtstelle zwischen den Wohngebieten „Reute“ und „Zanger Berg“ westlich der Richard-Wagner-Straße und grenzt im Westen unmittelbar an den Stadtwald „Reute“ an.

Es handelt sich um einen nach Südwesten geneigten Hang, der im nördlichen Bereich flach (ca. 5 %) und nach Südwesten steiler (ca. 15 %) abfällt. Die Höhenlage liegt zwischen ca. 580 m und 592 m ü. N.N..

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 2260 (Siebenbürgenweg), 2264 (städtische Grünfläche), 682 (Stadtwald Reute), 2265 (katholischer Kindergarten) und 2265/1 (städtisches Grundstück).

3. Heutiger Zustand

Südlich der Einmündung des Siebenbürgenweges in die Richard-Wagner-Straße befindet sich der katholische Kindergarten „St. Martinus“. Das westlich angrenzende städtische Grundstück ist noch unbebaut. Nördlich dieser Baugrundstücke bzw. nördlich des Siebenbürgenweges werden öffentliche Grünflächen als Kinderspielplatz und Bolzplatz genutzt. Im Westen grenzt der Stadtwald „Reute“ an und im Süden sind ein Hartplatz sowie Tennisplätze des Heidenheimer Sportbundes vorhanden. Östlich der Richard-Wagner-Straße befinden sich verschiedene schulische Einrichtungen.

4. Geltendes Recht, andere Planungen

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches sowie für die nördlich und südlich angrenzenden Flächen gilt derzeit noch die Bebauungsplanänderung „Zanger Berg“ vom 05.03.1965. Diese weist die Fläche des

Kindergartens und des westlich angrenzenden städtischen Grundstücks als reines Wohngebiet mit Gemeinbedarfsnutzung als Kindergarten aus. Die Flächen nördlich und südlich des Planbereiches sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ im Norden bzw. „Sport- und Spielplatz“ im Süden ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Zanger Berg“ aus dem Jahr 1958 sieht östlich der Richard-Wagner-Straße Flächen für öffentliche Einrichtungen vor.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan vom 23.03.1994 stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für den Gemeinbedarf – Kindergarten, öffentliche Grünflächen sowie Flächen für die Forstwirtschaft dar. Ein Verfahren zur partiellen Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit erforderlich und wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Planbereich befindet sich in der Zone III des gemeinsamen Schutzgebietes für die Wasserefassungen im Brenztal.

Für die Waldflächen im westlichen Planbereich ist das Landeswaldgesetz (LWaldG) maßgebend.

5. Erschließung

Verkehrlich sind die bestehenden und die durch den Bebauungsplan erweiterten Bauflächen weitgehend erschlossen. Der Siebenbürgenweg wird als öffentliche Verkehrsfläche ca. 35 m nach Nordwesten verlängert und mit einer ausreichend großen Wendemöglichkeit, die den Anforderungen einer verkehrsgerechten Ver- und Entsorgung entspricht, ausgestattet. Um auch für den Fußgänger eine verkehrsgerechte, sichere Anbindung an das Grundstück der Nikolauspflanzung gewährleisten zu können, muss auch der an der Südseite des Siebenbürgenwegs vorhandene Gehweg um ca. 25 m verlängert werden.

6. Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist grundsätzlich möglich.

Zur Versorgung mit elektrischer Energie müssen von der Trafostation an der Richard-Wagner-Straße neue Kabelleitungen bis zum Ende des Siebenbürgenweges verlegt werden. Auch ist dort die Erstellung eines Kabelverteilerschranks erforderlich. Ein Standort muss im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da nach § 14 Abs. 2 BauNVO ein geeigneter Standort als Ausnahme jederzeit zugelassen werden kann. Da der Kabelverteilerschrank durch das Bauvorhaben der Nikolauspflanzung notwendig wird, muss dieser Standort in Abstimmung zwischen dem Bauherrn und den Stadtwerken festgelegt werden.

7. Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Für das bereits bebaute Kindergarten Grundstück und das westlich angrenzende bebaubare städtische Grundstück ist die Abwasserbeseitigung rechtlich gesichert. Die Flächen sind im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Heidenheim enthalten.

Eine ordnungsgemäße Entwässerung der durch diesen Bebauungsplan zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen ist allerdings nur für das anfallende Schmutzwasser möglich. Dieses kann in den bestehenden Mischwasserkanal im Siebenbürgenweg noch eingeleitet werden. Je nach Höhenlage der geplanten Hochbauten muss durch den Bauherrn unter Umständen eine Hebeanlage eingeplant werden.

Das Oberflächenwasser kann allerdings nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Um die Regenwasserbehandlung zu ermöglichen, werden als ergänzende Erschließungsmaßnahme durch die Stadt zwei flache, ca. 20 cm tiefe Versickerungsmulden in der öffentlichen Grünfläche zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem neuen Waldrand angelegt. Das hierfür erforderliche Wasserrechtsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

7.2 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Am Ende der geplanten Stichstraße wird eine ausreichend große Wendemöglichkeit geschaffen, damit das Grundstück auch von Müllfahrzeugen angefahren werden kann.

8. Planerische Gestaltung

Die Fläche des Kindergartens und die Fläche für die Nikolauspflanze werden als Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Dies entspricht den Darstellungen der partiellen Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Für den östlichen Bereich erfolgt die Festsetzung mit einer näheren Zweckbestimmung für Anlagen für kirchliche Zwecke und für den westlichen Bereich der Nikolauspflanze für Schulen und Anlagen für soziale Zwecke.

Auch wenn für Gemeinbedarfsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Vorschriften der Baunutzungsverordnung keine Anwendung finden und es somit keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gibt, werden Regelungen über die überbaubaren Flächen und das Maß der Nutzung hier für notwendig erachtet, da auf die städtebauliche und landschaftsgestalterische Einbindung in die Umgebung Wert gelegt wird. Während für den Bereich des Kindergartens die im noch gültigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,3 unverändert erhalten wird, werden die Geschossflächenzahl auf 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse auf $Z = II$ erhöht. Damit kann hier eine etwas bessere Ausnutzung erreicht werden. Um den Anforderungen der Nikolauspflanze, die im Rahmen eines Architekturwettbewerbes ermittelt wurden, entsprechen zu können, wird für den westlichen Bereich eine geringfügig höhere Nutzung notwendig. Eine Grundflächenzahl von 0,35, die Geschossflächenzahl von 0,7 und eine zulässige zweigeschossige Bebauung gewährleisten dennoch eine der Umgebung angemessene bauliche Struktur.

Die Vorgabe einer Gebäudestellung wird lediglich für den östlichen Bereich notwendig. Eine Orientierung des Gebäudes am Verlauf der Richard-Wagner-Straße ist aus städtebaulicher Sicht geboten. Dagegen wird eine derartige Festsetzung für den rückwärtigen westlichen Bereich nicht zwingend notwendig.

Im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche sind Flächen für die Anordnung notwendiger Stellplätze festgesetzt. Sollten diese Flächen zur Herstellung der notwendigen Stellplätze nicht ausreichen, sind weitere Stellplätze auf dem Grundstück auch nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Zur Herstellung der für die Regenwasserbehandlung (siehe Ziffer 7) erforderlichen Versickerungsmulden werden entsprechende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB für die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

Die Landesbauordnung fordert in § 4 Abs. 3 einen Mindestabstand von 30 m von Gebäuden zu Wäldern. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Forderung, indem ein 25 m breiter Waldstreifen, gemessen von der westlichen Grenze der geplanten Gemeinbedarfsfläche, in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen wird. Mit der festgesetzten Baugrenze, die im Abstand von 5 m zur Grenze festgesetzt wird, ist der Forderung der Landesbauordnung entsprochen.

Gestalterisch Vorgaben werden nur insoweit notwendig, als diese zur Einbindung der baulichen Anlagen und der Außenanlagen in die freie Landschaft beitragen. So werden als Dachform nur Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen, um die Gesamtgebäudehöhe möglichst niedrig zu halten. Flachdächer im westlichen Planbereich müssen zudem begrünt werden, um gleichzeitig den Eingriff in Natur und Landschaft gering zu halten. Der Regenwasserabfluss zur Versickerungsmulde kann so deutlich verringert werden.

Notwendige Einfriedigungen dürfen zur freien Landschaft nur als eingewachsene Drahtzäune errichtet werden, um einen möglichst transparenten Übergang zwischen den privaten und öffentlichen Grünbereichen zu gewährleisten.

9. Umweltbericht

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ergibt sich aus § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVP-Gesetz in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVP-Gesetz, aus § 3 LUVPG in Verbindung mit der Anlage zum LUVPG und aus § 9 Abs. 1 LWaldG keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Wegen der Einbeziehung der Waldfläche (ca. 1,0 ha) werden eine Waldumwandlungserklärung im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens und eine Waldumwandlungsgenehmigung für die Ausstockung des Waldes notwendig. Diese wurden parallel zu den beiden Bauleitplanverfahren bei der höheren Forstbehörde beantragt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB verbunden. Im Rahmen eines Grünordnungsplanes wurden die notwendigen Eingriffe erfasst und bewertet. Soweit möglich, werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugrundstück bzw. auf der öffentlichen Grünfläche und somit im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzt. Da ein ausreichender Ausgleich im Planbereich jedoch nicht erfolgen kann, werden die fehlenden Maßnahmen im Bereich des Brenzparkes vorgenommen. Diese Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag, der vor dem Satzungsbeschluss verbindlich werden muss, beschrieben und rechtlich gesichert.

10. Immissionsschutz

Südlich des Plangebietes bestehen Sportanlagen (Hartplatz und Tennisfelder) des Heidenheimer Sportbundes, von denen zu bestimmten Jahres- und Tageszeiten Emissionen ausgehen können. Gegenüber der bereits bebauten und genutzten Kindergartenfläche, die unmittelbar an die Sportflächen mit Tennisfeldern angrenzt, erfährt die rechtliche Situation mit der Bebauungsplanänderung in diesem Bereich keine Änderung.

Das neu überplante Grundstück für die Nikolauspflanzung liegt von den kritischen Tennisfeldern weiter entfernt und wird durch einen ca. 25 m breiten öffentlichen Grünzug getrennt. Aufgrund der Gebietsausweisung als Flächen für den Gemeinbedarf genießen diese nicht die Schutzwürdigkeit von Wohn- oder Mischgebieten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante schulische Nutzung keinen Sportlärmmmissionen ausgesetzt sein wird, die wegen der Eigenart des Gebietes und der Vorbelastung nicht zumutbar wäre.

Da bei der geplanten Nutzung aber auch Wohn- und Schlafräume vorgesehen sind und diese einen höheren Anspruch auf Schutzwürdigkeit genießen, werden im Bebauungsplan passive Maßnahmen zum Lärmschutz vorgenommen. Danach sind Wohn- und Schlafräume im nördlichen Grundstücksteil anzuordnen. Somit stellt der eigene Baukörper im südlichen Grundstücksteil einen ausreichenden Lärmschutz dar. Den Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) kann so ausreichend entsprochen werden.

11. Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nach bisherigen Kenntnissen nicht erforderlich.

12. Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme des Kindergartengrundstücks (Flurstück 2265) befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in städtischem Besitz.

13. Planverwirklichung

Zu Beginn des Jahres 2004 möchte die Nikolauspflanze mit den Baumaßnahmen beginnen. Um die erforderliche Planreife des Bebauungsplanes für eine Baugenehmigung zu erhalten, sind die partielle Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die notwendige Waldumwandlungsgenehmigung Voraussetzung. Beides sollte, sofern keine unvorhergesehenen Probleme auftreten, rechtzeitig vorliegen.

14. Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes		ca. 2,42 ha
Gemeinbedarfsflächen		ca. 1,68 ha
davon bestehend	ca. 0,98 ha	
Verkehrsflächen		ca. 0,12 ha
davon bestehend	ca. 0,08 ha	
Grünflächen		ca. 0,62 ha

15. Kosten

Die Herstellung der zwingend notwendigen Verkehrsflächenerweiterung (Wendekreis und Gehweg) mit Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung sowie aller Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet wird durch städtebaulichen Vertrag dem Verursacher (Nikolauspflanze) übertragen.

Versickerungsmulden ca. 23.000.- €

Den Kosten stehen Einnahmen aus dem Verkauf des Grundstücks entgegen.

Andrea Nußbaum