

**Stadt Heidenheim an der Brenz
Stadtteil Schnaitheim**

Baubereichsplan 07.00

Begründung

**mit
Umweltbericht**

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

zur

**Bebauungsplanänderung
„Seewiesen-Nord“
(südlich der Einmündung In den Seewiesen/Würzburger Straße)**



Stadt Heidenheim

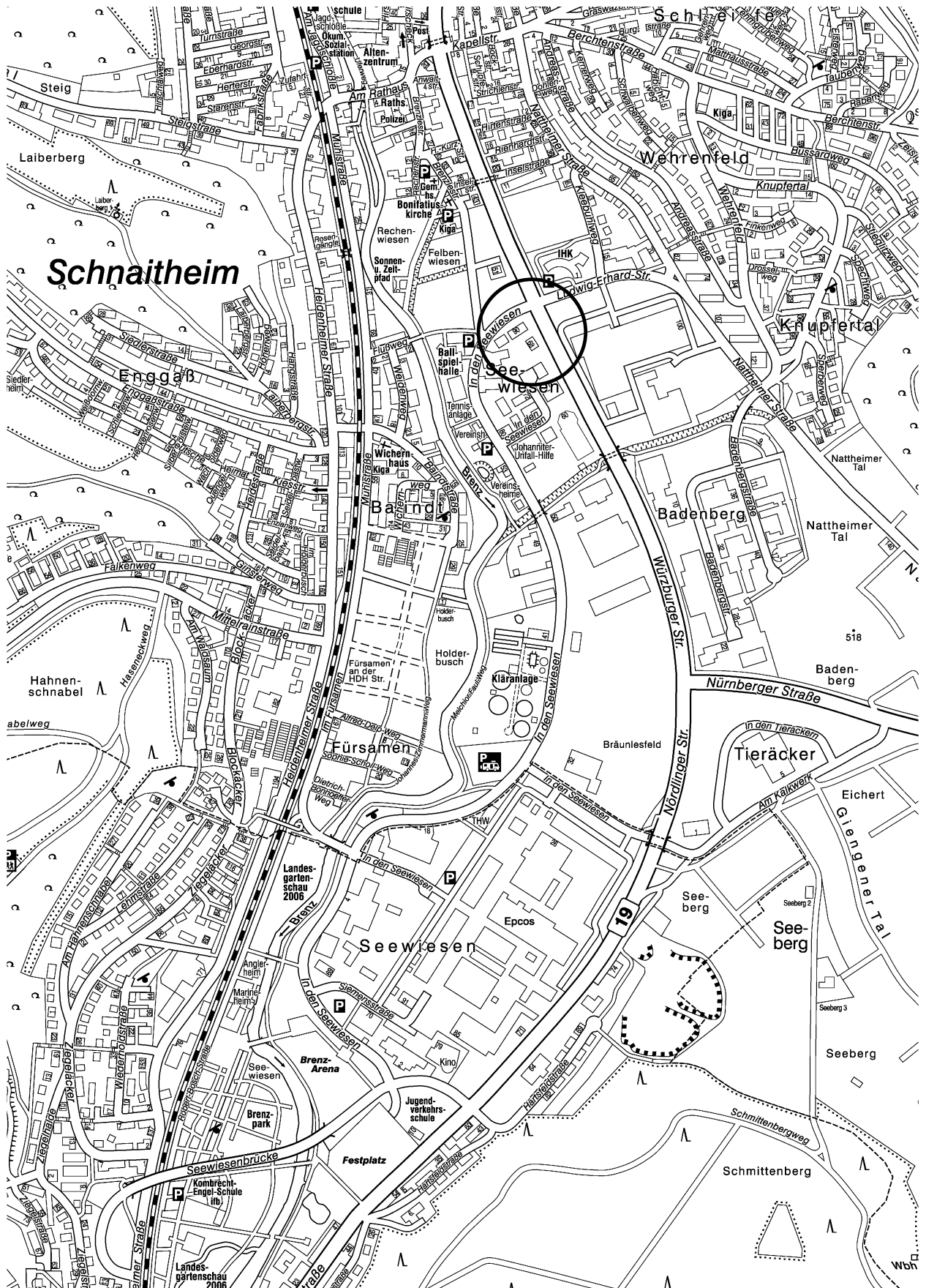
Stadtentwicklung,
Städtebauliche Planung

22.08.2005

Inhaltsverzeichnis:

Übersichtsplan	Seite 2
1. Begründung (§ 2a Satz 2, Nr. 1 BauGB)	
1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 3
1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
1.3 Heutiger Zustand	Seite 3
1.4 Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 3
1.5 Erschließung	Seite 4
1.6 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 4
1.7 Versorgung	Seite 4
1.8 Abwasserbeseitigung	Seite 4
1.9 Müllentsorgung	Seite 4
1.10 Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 5
1.11 Örtliche Bauvorschriften	Seite 6
1.12 Grünordnungsplan	Seite 6
1.13 Immissionsschutz	Seite 6
1.14 Sozialplan	Seite 6
1.15 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 6
1.16 Flächenbilanz	Seite 6
1.17 Kosten	Seite 6
2. Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Seite 7

Übersichtsplan M 1:10.000



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

1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf den privaten Grundstücken In den Seewiesen 66, 68 und 90 (Flurstücke 2920, 2922 und 2933) beabsichtigt die Firma Lidl einen Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm zu errichten. Ein entsprechender Bauantrag liegt bereits vor. Der Bebauungsplan „Seewiesen-Nord-Änderung“ (zwischen B19, In den Seewiesen und Flutgraben) aus dem Jahr 1993 weist für diesen Bereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aus, lässt aber Einzelhandelsbetriebe ausdrücklich nicht zu. Um den Lebensmittelmarkt, der zur Nahversorgung des südlichen Stadtteils von Schnaitheim dient, genehmigen zu können, wird die Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig.

1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Schnaitheim zwischen der B19 und der Brenz. Es handelt sich dabei um eine ebene Fläche im Brenztal mit einer Geländehöhe zwischen 491 und 492 m ü. N. N.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 2920, 2922 und 2933.

1.3 Heutiger Zustand

Die Grundstücke sind entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan bebaut und werden gewerblich genutzt. Die Grundstücke sind heute zu ca. 95 % durch Gebäude, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen intensiv bebaut. Lediglich an der Südgrenze des nördlichen Flurstücks 2920 ist eine geringe Bepflanzung vorhanden.

Von der B19 sind die Baugrundstücke durch einen ca. 7,5 m breiten, mit Einzelbäumen bewachsenen Grünzug getrennt.

Unmittelbar angrenzend im Süden und Westen sind Gewerbebetriebe angesiedelt. Die Intensität der Bebauung ist mit der des Planbereiches vergleichbar.

Westlich der Straße In den Seewiesen befindet sich die Ballspielhalle Schnaitheim.

Die Flächen nördlich der Straße In den Seewiesen wird noch landwirtschaftlich genutzt und stellen eine Trennung zwischen Gewerbegebiet und dem Ortskern Schnaitheim mit Wohnbebauung dar.

Östlich der Würzburger Straße (B19) befinden sich das Verwaltungsgebäude der Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg und ein großflächiges Einkaufszentrum mit Baumarkt.

1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Die Darstellungen und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans 2002 sowie des Regionalplanes Ostwürttemberg sind mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung zu vereinbaren.

Für den Planbereich sowie die östlich, südlich und westlich umliegenden Flächen wurde 1973 der Bebauungsplan Seewiesen-Nord aufgestellt. Planänderungen erfolgten 1985 für den Bereich zwischen der Straße In den Seewiesen und der Brenz und 1993 für den Bereich zwischen der B19, dem Flutgraben und der Straße In den Seewiesen.

Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Plangebietes liegt kein Bebauungsplan vor; hier ist § 34 bzw. § 35 BauGB maßgebend.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die Flächen im zu ändernden Planbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des gemeinsamen Schutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 wird hingewiesen.

1.5 Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind von Norden und Süden über die Straße In den Seewiesen vollständig und ausreichend erschlossen. Mit dem Bebauungsplan sind Änderungen der Verkehrsflächen nicht vorgesehen.

Notwendige Sichtfelder mit den Abmessungen 10m/175m im Einmündungsbereich In den Seewiesen/Würzburger Straße liegen gänzlich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche des Straßenbaulastträgers.

1.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung in der Nattheimer Straße nördlich der Einmündung Ludwig-Erhard-Straße.

1.7 Versorgung

Alle Versorgungsleitungen sind vorhanden und auch für die geplante Nutzungsänderung ausreichend. Soweit durch die Neubebauung Ergänzungen und Umbauten in den Leitungssystemen erforderlich werden, müssen diese Maßnahmen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern im Zuge der privaten Baumaßnahmen durch den Bauherrn durchgeführt werden.

1.8 Abwasserbeseitigung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Heidenheim enthalten. Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkung auf die Abwasserbeseitigung und die öffentlichen Abwasserkanäle.

1.9 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.

1.10 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich vorrangig an denen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1993 (Plan Nr. S123).

Die Ausweisung der gesamten Fläche erfolgt weiterhin als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Von den nach Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen werden Lagerplätze wie zum Beispiel zur Autoverwertung und ähnlichen Nutzungen ausgeschlossen. Derartige Nutzungen würden das Stadtbild an der südlichen Ortszufahrt nach Schnaitheim an der B19 in der unmittelbaren Umgebung von öffentlichen Einrichtungen (Sporthalle), Verwaltungseinrichtungen (IHK) und Einkaufsmarkt unzumutbar beeinträchtigen.

Zulässig bleiben entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung Einzelhandelsbetriebe. Um den innerstädtischen Einzelhandel durch diese allgemein gefasste Nutzungsart nicht entscheidend zu beeinträchtigen, werden die Zulässigkeit auf die zur Grundversorgung dienenden Lebensmitteldiscountmärkte begrenzt und zusätzliche Regelungen und Einschränkung zu den in diesen Läden üblichen zentrenrelevanten Nebensortimenten getroffen. Zentrenrelevante Sortimente entsprechend dem Grundsatzbeschluss über das Konzept zur Regelung des Einzelhandels auf gewerblichen Bauflächen, das vom Gemeinderat am 24.05.1995 beschlossen wurde, sind danach nur als Nebensortimente in begrenztem Umfang zulässig. Die Verkaufsfläche der nachfolgend aufgeführten Sortimente darf in der Summe 30 % der genehmigten Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Beleuchtungskörper
- Drogeriewaren
- Fotogeräte, Fotowaren, Videogeräte und Zubehör u. Ä.
- Hausrat (Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren)
- Heimcomputer
- Musikalienhandel, Tonträger
- Nähmaschinen und Zubehör u. Ä.
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u. Ä.
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Reformwaren
- Schnittblumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Schirme und Hüte, Orthopädie
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel einschließlich Sportbekleidung und Sportschuhe
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Unterhaltungselektronik (braunes Sortiment)
- Waffen und Jagdbedarf

Ausgeschlossen bleiben auch weiterhin die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, um im gewerblich genutzten Quartier zwischen Würzburger Straße und der Straße In den Seewiesen einheitliche Regelungen bezüglich der zulässigen Nutzungen zu gewährleisten.

Änderungen beim Maß der Nutzung und hinsichtlich der Bauweise werden gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan nicht notwendig. Die Grundflächenzahl von 0,3, die Geschossflächenzahl von 2,0 und eine zulässige Gebäudehöhe von drei Vollgeschossen hat weiterhin Gültigkeit.

Auch die grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzgebote) werden aus dem bisherigen Bebauungsplan in vollem Umfang übernommen. Danach ist auf je 150 qm Parkierungsfläche und sonstiger befestigter Fläche mindestens ein Baum zu pflanzen.

1.11 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden nur noch in reduziertem Umfang getroffen.

Mit dem Verbot von intermittierenden Werbeanlagen werden insbesondere für den Verkehr auf der Bundesstraße und die weiter entfernt liegenden Wohngebiete Gefährdungen und Belästigungen verhindert.

Festsetzungen über die Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen sowie Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen entlang den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen tragen dazu bei, den Anschluss der Baugrundstücke an den öffentlichen Straßenraum gefällig zu gestalten.

1.12 Grünordnungsplan

Mit den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes sind, wie aus den Ausführungen unter Punkt 1.10 der Begründung hervorgeht, keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs.3 BauGB verbunden. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes wird daher nicht erforderlich.

1.13 Immissionsschutz

Die aufgrund der bisher gültigen Bebauungspläne entstandene gewerbliche Nutzung und das bestehende Verkehrsaufkommen bewirken hohe Emissionen, die durch eine nun mögliche Einzelhandelsnutzung im Kreuzungsbereich der Würzburger Straße/In den Seewiesen/Ludwig-Erhard-Straße nur unbedeutend erhöht werden. Zusätzliche Maßnahmen zum Immissionsschutz werden durch die Bebauungsplanänderung daher nicht erforderlich.

1.14 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

1.15 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Die Flächen sind in Privatbesitz. Eine Bodenordnung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht notwendig.

1.16 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes = Gewerbegebietsfläche = ca. 8.900 qm

1.17 Kosten

Die Kosten nach HOAI für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes (ca. 4.500.- € netto) werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.

2. Umweltbericht (§ 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB)

Wie aus der Begründung ersichtlich, dient die Bebauungsplanänderung lediglich dazu, in einem bestehenden Gewerbegebiet, das auf der Grundlage von qualifizierten Bebauungsplänen in den vergangenen 30 Jahren entstanden ist, einen der Nahversorgung dienenden Lebensmitteldiscountmarkt in einer heutzutage üblichen Größe genehmigen zu können.

Wie schon der bisher rechtsgültige Bebauungsplan, ist die Planänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigt die Darstellungen des Landschaftsplanes.

Auch die Grundzüge des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes werden mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und dem geplanten Discountmarkt eingehalten.

Nachdem die Art und das Maß der zulässigen Nutzung, somit die Festsetzungen, die Auswirkungen auf die Umwelt bewirken können, unverändert vom bisher gültigen Bebauungsplan übernommen werden, sind mit der Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Keinerlei Auswirkungen können bei den folgenden umweltrelevanten Schutzgütern festgestellt werden:

- **Wasser**
- **Geologie / Boden / Altlasten**
- **Arten / Biotope**
- **Landschaftsbild / Erholungsfunktion**

Für das Schutzgut „**Mensch / Siedlung**“ tritt eine, wenn auch unbedeutende, **positive Auswirkung** ein. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes wird die Einkaufssituation für die Bewohner im Süden von Schnaitheim günstiger.

Eine im Verhältnis zur bestehenden verkehrsbedingten Lärm und Luftbelastung nur geringfügige Mehrbelastung im Kreuzungsbereich Würzburger Straße/In den Seewiesen/Ludwig-Erhard-Straße bringen keine erheblichen Auswirkungen mit sich. Kann davon ausgegangen werden, dass dieser Mehrverkehr im Süden eine Verkehrsverzerrung in anderen Bereichen von Schnaitheim und Heidenheim zur Folge hat, können die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung für das Schutzgut „**Klima / Luft**“ sogar als **ausgeglichen** betrachtet werden.

Heidenheim, 22.08.2005

Martin Seemann