

Stadt Heidenheim an der Brenz

Baubereichsplan 06.00

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan

„Virchowstraße“

(östlich der Bergstraße – Flurstück 530),



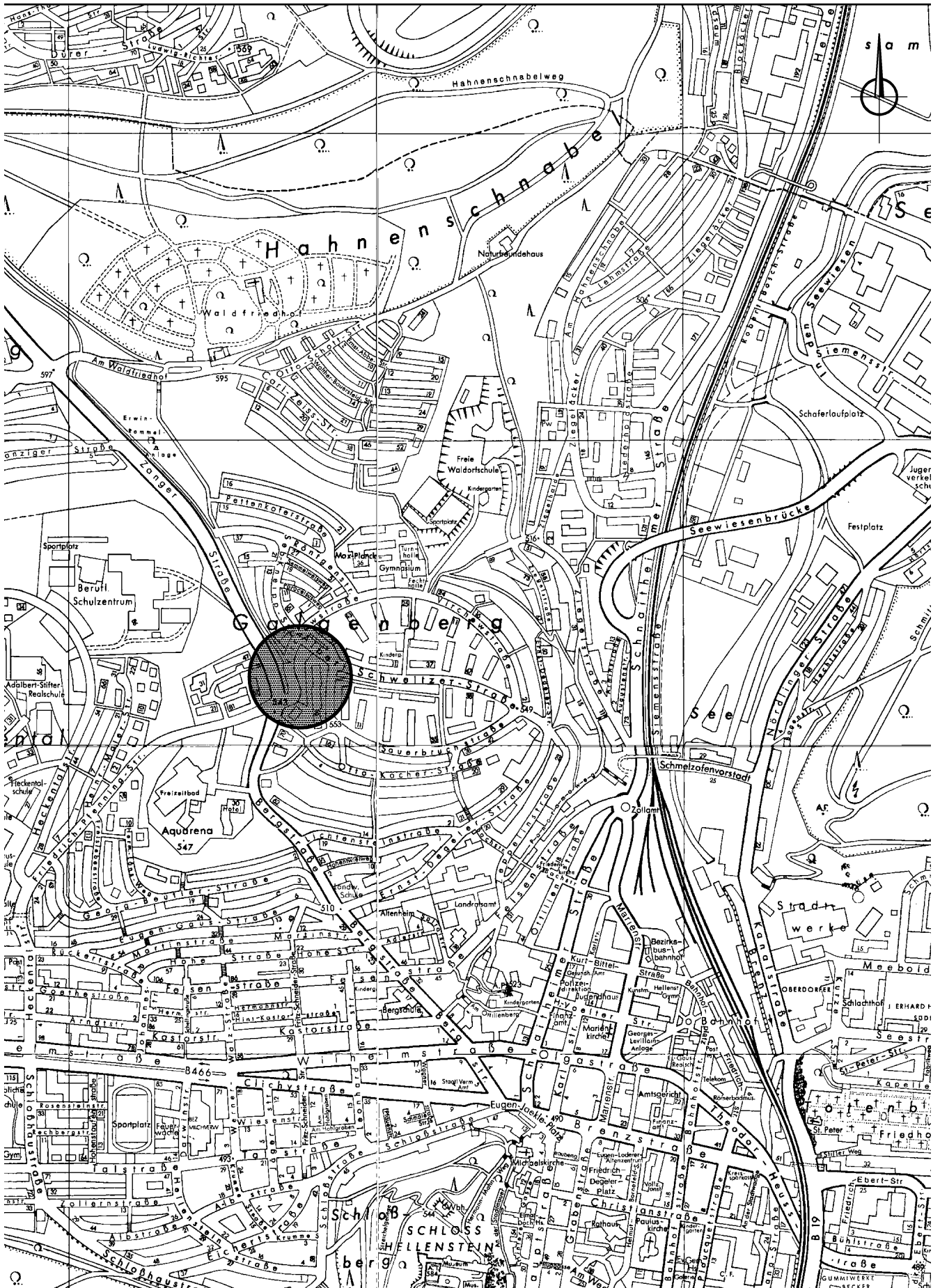
Stadt Heidenheim
Stadtentwicklung,
Städtebauliche Planung
und Umwelt

30.06.2005

Inhaltsverzeichnis:

Übersichtsplan	Seite 2
1. Planungsbericht	
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. Versorgung	Seite 4
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 4
1.8 Müllentsorgung	Seite 4
1.9 Planerische Gestaltung	Seite 5
1.10 Grünordnungsplan	Seite 5
1.11 Immissionsschutz	Seite 5
1.12 Sozialplan	Seite 6
1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 6
1.14 Flächenbilanz	Seite 6
1.15 Kosten	Seite 6
2. Umweltbericht	Seite 6

Übersichtsplan M 1:10.000



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

1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit dem Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan am 28.06.1994 durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft wurde einhellig begrüßt, dass die Fortschreibung des Planwerks im Vergleich zu 1984 Neubauplänen nur in bescheidenem Umfang ausweist. Stattdessen hebt der rechtskräftige Flächennutzungsplan darauf ab, verstärkt Baulücken zu aktivieren sowie bestehende und noch nicht realisierte Baugebiete ihrer Bestimmung zuzuführen, sie gegebenenfalls zu überplanen und eventuell verträglich zu arrondieren.

Dieses Ziel resultiert aus der Überlegung, zum einen der Ausuferung des Siedlungsgebietes entgegen zu wirken, zum anderen schon vorhandene Infrastruktureinrichtungen – Straßen, Leitungsnetze, Kindergärten etc. – effektiver zu nutzen. Von privater Seite wird zudem immer wieder der Wunsch heran getragen, derartige städtische Flächen zu erwerben und zu bebauen. Da auch die hier betroffene Fläche diesen Kriterien entspricht, kann dem Wunsch eines Investors, die Freifläche für den Geschosswohnungsbau zu aktivieren, entsprochen werden.

Um diese Fläche einer Wohnbebauung zuführen zu können, ist ein Bebauungsplanverfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig.

1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Galgenberg ca. 1 km nördlich der Heidenheimer Innenstadt. Es handelt sich dabei um eine nach Westen geneigte Fläche mit einem Gefälle von ca. 30 ‰ und einer Geländehöhe zwischen 547 und 553 m ü. N. N.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst allein das Flurstück 530.

1.3 Heutiger Zustand

Die Fläche ist entsprechend dem Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche angelegt. Entlang der Virchowstraße wurden im Jahr 2000 Einzelbäume gepflanzt und im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken stehen einzelne Strauchgruppen. Umgrenzt wird die Grünanlage im Norden, Osten und Süden durch bis zu viergeschossige Wohngebäude.

Westlich davon beginnt an der Einmündung der Virchowstraße in die Bergstraße ein nach Norden führender, ca. 15 m breiter Grünzug, der das Wohngebiet am Galgenberg von der Bergstraße bzw. Zanger Straße trennt.

1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Die Fläche ist im Bebauungsplan „Ecke Albert-Schweitzer-Straße/Virchowstraße“ aus dem Jahr 1994 als öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

Für die angrenzenden Bereiche liegen überwiegend qualifizierte Bebauungspläne mit einer Wohngebietsausweisung vor. Westlich der Bergstraße und südlich der Friedrich-Pfenning-Straße befinden sich das Freizeitbad „Aquarena“ und ein Hotel.

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.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar; somit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Erschließung

Das Grundstück ist verkehrlich durch die Virchowstraße vollständig erschlossen. Der südliche Grundstücksteil liegt nahe dem Einmündungsbereich der Virchowstraße in die Bergstraße und ist somit für Grundstücksein- und -ausfahrten teilweise kritisch zu bewerten. Insbesondere das Ausfahren in Richtung Bergstraße wird durch die ampelgesteuerte Verkehrsregelung nicht ordnungsgemäß möglich sein. Auch das Zufahren von der Virchowstraße aus nördlicher Richtung ist unter Umständen mit Behinderungen und daraus resultierenden Gefahren verbunden. Ein generelles Ein- und Ausfahrtsverbot wird im Bebauungsplan aber nicht vorgenommen, da dies abhängig von der konkreten Bauplanung und der Anzahl der anzufahrenden Stellplätze ist und Grundstückszufahrten von Süden und Grundstücksausfahrten nach Norden problemlos möglich sind. Im Bebauungsplan wird dies durch Planzeichen und textliche Festsetzung deutlich gemacht.

Sofern vorhandene Straßenbeleuchtungsmasten an der Virchowstraße aufgrund der Gebäudeplanung verlegt werden sollen, kann dies nur auf Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Stadtplanung, Städtebaulich Planung und Umwelt und den Stadtwerken Heidenheim AG erfolgen.

1.6 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist grundsätzlich möglich. Soweit durch die Neubebauung Ergänzungen und Umbauten in den Leitungssystemen erforderlich oder gewünscht werden, können diese Maßnahmen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern im Zuge künftiger Baumaßnahmen auf Kosten des Bauherrn durchgeführt werden.

1.7 Abwasserbeseitigung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Heidenheim enthalten. Die vorhandenen und durch eine Bebauung betroffenen Abwasserkanäle können das anfallende Abwasser aus dem geplanten Baugrundstück ordnungsgemäß aufnehmen. Gemäß § 45b Abs. 3 Satz 1 Wassergesetz (WG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Im Textteil zum Bebauungsplan wird auf diese Verpflichtung des Wassergesetzes verwiesen. Festgesetzt wird die Versickerung von Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie oberirdischen Stellplätzen, Garagenzufahrten, Zugängen und Terrassen.

1.8 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.

1.9 Planerische Gestaltung

Die künftige Bebauung muss sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung an die Umgebung anpassen und in die Topografie einfügen.

Die Ausweisung erfolgt daher als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in offener Bauweise. Die zulässige Gebäudehöhe wird so begrenzt, dass sich die Neubebauung höhenmäßig der bestehenden östlichen Bebauung unterordnet und somit die Topografie widerspiegelt. Die Höhenbegrenzung wird durch die Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe sichergestellt. Mit der Zulässigkeit einer Bebauung mit drei Vollgeschossen wird dem Ziel einer möglichst intensiven Verdichtung dennoch entsprochen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 und die Geschossflächenzahl von 1,1 ermöglichen die oben angesprochene bauliche Verdichtung, bleiben aber noch unterhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenzen von 0,4 bzw. 1,2.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO werden, soweit es aus städtebaulicher Sicht notwendig ist, über die Gestaltung von geneigten Dachflächen, von Freianlagen im Anschluss an den öffentlichen Straßenraum, die Anordnung von Außenantennen nur auf den Dachflächen und die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen getroffen.

1.10 Grünordnungsplan

Mit der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, die anstelle einer öffentlichen Grünfläche die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und somit einer überbaubaren Fläche zum Inhalt hat, ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Mit dem Grünordnungsplan vom 26.04.2005 wurden die Eingriffe ermittelt und bewertet. Soweit möglich, werden Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen zum Wasser- und Bodenschutz bzw. zur Verbesserung des Landschaftsbildes im Bebauungsplan festgesetzt. Ein ausreichender Ausgleich ist im Gebiet selbst aber nicht möglich.

Dieser Ausgleich wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Heckental - Berufsschulzentrum“ durchgeführt. Dort wurden mit der planungsrechtlichen Umnutzung von Gemeinbedarfsflächen in öffentliche Grünflächen Bereiche festgesetzt, die für den Ausgleich von Eingriffen in anderen Bebauungsplänen herangezogen werden können. In der Anlage vom 08.06.2005 zur Begründung, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Heckental-Berufsschulzentrum“ erstellt wurde, ist gemäß § 135a Abs. 2 BauGB eine Fläche mit Begrünungsmaßnahmen westlich des dort ausgewiesenen Wohngebietes gekennzeichnet, die den fehlenden Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauungsplanänderung „Virchowstraße“ ersetzt. Die noch ausstehenden Pflanzmaßnahmen werden bis Ende 2006 vorgenommen. Die so entstandenen Kosten werden entsprechend der Kostenerstattungssatzung nach § 135c BauGB der Stadt Heidenheim vom 21.12.1995 dem künftigen Bauherrn in Rechnung gestellt.

1.11 Immissionsschutz

Das geplante Wohngrundstück liegt nur ca. 30 m von der stark befahrenen Bergstraße bzw. Zanger Straße, und dem Verkehrsknoten Bergstraße/Friedrich-Pfenning-Straße/Virchowstraße entfernt. Dadurch ist die künftige Nutzung einer nicht unerheblichen Lärmbelastigung durch den Straßenverkehr ausgesetzt. In einem Schallgutachten wurde untersucht, ob und in welcher Art aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Die Beurteilung hat ergeben, dass aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Im Bebauungsplan wird durch Planzeichen auf die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen hingewiesen. Aufgrund der städtebaulichen Situation sind aktive Schutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand nicht realisierbar. Passive Maßnahmen wie Grundrissplanung und insbesondere Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenwänden und Fenstern werden im Textteil festgesetzt, damit die Innenschallpegel für Wohn- und Schlafräume gemäß VDI 2719 gewährleistet werden können. Bei der Belüftung von schutzbedürftigen Räumen sind, sofern diese nicht nach Osten orientiert sind, geeignete schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auch die Anordnung von Balkonen auf den durch den Straßenlärm belasteten Fassaden ist nur zulässig, wenn der Balkonbereich durch Maßnahmen so geschützt wird, dass der Grenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete eingehalten wird.

Die Einhaltung des geforderten Schallschutzes ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

1.12 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Die Fläche ist in städtischem Besitz.

1.14 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes = geplante Wohnbaufläche = ca. 2.000 qm

1.15 Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes (ca. 2.300.- € netto), des Grünordnungsplanes (ca. 2.200.- € brutto), für ein Schallgutachten (ca. 2.300.- € brutto) sowie die Kosten für die fehlenden Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan „Heckental - Berufsschulzentrum“ in Höhe von ca. 4.000.- € (ohne Grundstückswert) werden dem künftigen Bauträger in Rechnung gestellt.

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

Der Aufstellungsbeschluss zu dieser Bebauungsplanänderung wurde durch den Gemeinderat am 13.05.2004 gefasst. Nach § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren, die vor dem Inkrafttreten des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 24.06.2004 eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich.