

Stadt Heidenheim an der Brenz
Stadtteil Schnaitheim
Baubereichsplan 07.00

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur
Bebauungsplanänderung
"Fürsamen"

(südlich des Wohngebiets "Baindt", zwischen
Brenz und Bahnlinie und nördlich der Grund-
stücke 2534/1 und 2534/2)

Inhaltsverzeichnis:

Übersichtsplan	Seite 3
1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes	Seite 4
2. Lage, Topografie und Geltungsbereich	Seite 4
3. Heutiger Zustand	Seite 4
4. Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 5
5. Erschließung	Seite 5
5.1 Verkehrliche Erschließung	
5.2 Ruhender Verkehr	
5.3 Fuß- und Radwege	
5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr	
5.5 Öffentlicher Nahverkehr	
6. Versorgung	Seite 7
7. Entsorgung	Seite 7
7.1 Abwasser	
7.2 Hochwasserabfluss	
7.3 Müllentsorgung	
8. Planerische Gestaltung	Seite 8
9. Anforderungen an den Bebauungsplan in Bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft - Grünordnungsplan	Seite 9
10. Immissionsschutz	Seite 10
11. Bodenschutz	Seite 10
12. Bodendenkmalpflege	Seite 11
13. Sozialplan	Seite 11
14. Eigentumsverhältnisse	Seite 11
15. Planverwirklichung	Seite 11
16. Kosten	Seite 11
17. Statistik	Seite 11
17.1 Flächen	
17.2 Baugrundstücke / Anzahl der Wohngebäude	
17.3 Wohnungen	
17.4 Einwohner	

Übersichtsplan

1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes

Am 01.08.1996 wurde der Bebauungsplan "Fürsamen" in Heidenheim-Schnaitheim rechtskräftig, den der Gemeinderat am 09.01.1996 als Satzung beschlossen hatte. Damit wurde die Rechtsgrundlage für eine ein- bis viergeschossige Bebauung mit Einzelhäusern und Hausgruppen geschaffen. Charakteristisches Merkmal des Konzeptes war, dass die Haupteinfahrtsstraße am Ostrand des künftigen Baugebietes, im wesentlichen der Grenze des Überschwemmungsgebietes der Brenz folgend, verlief. Damit wurde die geplante Wohnbebauung optisch und baulich vom Fluss getrennt, eine Situation, wie sie im Brenzverlauf im Stadtgebiet häufig anzutreffen ist.

Im Herbst 1996 bewarb sich die Stadt um die Ausrichtung einer Landesgartenschau und erhielt am 24.02.1997 den Zuschlag für das Jahr 2006. Das Konzept, das der Bewerbung zugrunde lag, sieht über das engere Landesgartenschauland ("Brenzpark") hinaus Maßnahmen in den angrenzenden Bereichen vor, die geeignet sind, den Begriff "Heidenheim an der Brenz" wieder real wahrnehmbar zu machen. Diesem gesamtstädtischen Ziel dient der rechtskräftige Bebauungsplan "Fürsamen" nicht im gewünschten Umfang. Daraus leitet sich das städtebauliche Erfordernis ab, den Bebauungsplan zu ändern.

2. Lage, Topografie und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der südlichen Gemarkungsgrenze von Schnaitheim zwischen der Brenz und der Bahnlinie Heidenheim - Aalen. Im Norden grenzt das Wohngebiet "Baindt" an und östlich der Brenz befinden sich die Kläranlage Schnaitheim und das Gewerbegebiet Seewiesen. Westlich der Bahnlinie und der parallel dazu führenden Schnaitheimer Straße bzw. Heidenheimer Straße liegen gemischte Bauflächen, die von einer Wohnnutzung umgeben sind. Im Süden liegen Grünflächen, die in die Landesgartenschau integriert werden. Die Entfernung zur Ortsmitte Schnaitheim beträgt ca. 1 km, vom Stadtzentrum Heidenheim liegt das Gebiet Fürsamen ca. 2,1 km entfernt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine relativ ebene Fläche im Brenztal, die gegenüber der Einmündung der Mittelrainstraße in die Heidenheimer Straße ihren höchsten Geländepunkt mit ca. 497 m ü.NN. aufweist. Von hier aus fällt das Gelände mit ca. 2 - 4 % zur Brenz hin ab. Der tiefste Punkt liegt am südlichen Planrand im Bereich der Fußgängerbrücke über die Brenz bei ca. 491,00 m ü.NN.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nr. 1630, 1630/1, 1642, 1647/2, 1650/2, 1656, 1659, 1667, 1670, 1672, 1674, 1696/1, 1696/2, 1696/5, 1697, 1698, 1700, 1702, 1705, 1709 und 4161, die Verkehrsfläche Nr. 1660 (Teil der Mühlstraße), die Feldwege 1668, 1696/4 und 4148, die Gewässerfläche 1452 (Teil der Brenz), Teilflächen der Bahnanlage sowie geringe Teilflächen des Grünzuges zwischen der Brenz und der Straße "In den Seewiesen".

3. Heutiger Zustand

Die Flächen werden größtenteils noch landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Planbereich wird auf einer ca. 1,0 ha großen Fläche eine Gärtnerei betrieben, für die Bestandsschutz gegeben ist. An der Brenz befinden sich ein Regenüberlaufbecken und ein Regenklärbecken der Stadt. Im Feldweg 1696/4 liegt ein Mischwasserkanal aus dem Wohngebiet "Baindt", im Feldweg 1668 verlaufen ein Mischwasserkanal sowie je eine Schmutz- und Regenwasserleitung. Im Feldweg entlang der Bahnlinie sind Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) verlegt. Ein nennenswerter Bewuchs ist im gesamten Gebiet nicht vorhanden; lediglich entlang des Bahngleises und am Uferbereich der Brenz sind einzelne Gehölze vorhanden.

4. Geltendes Recht, andere Planungen

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes liegt der seit 01.08.1996 rechtskräftige Bebauungsplan "Fürsamen" vor.

Die Grundstücke Nr. 2531, 2532, 2533, 2534/1 und 2534/2 werden durch die Bebauungsplanänderung nicht erfasst. Sie werden durch einen Bebauungsplan im Rahmen der Landesgartenschau überplant.

Die im Bebauungsplan "Fürsamen" festgesetzte ca. 2,2 ha große öffentliche Grünfläche entlang der Brenz ist nach § 32 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit §§ 77 - 79 Wassergesetz als Überschwemmungsgebiet erklärt.

Der gesamte Planbereich liegt, wie das ganze Stadtgebiet, in der Zone III des gemeinsamen Schutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind archäologische Bodendenkmale nach § 2 DSchG vorhanden. Derzeit werden Rettungsgrabungen der archäologischen Denkmalpflege durchgeführt. Erst nach Abschluss dieser Grabungen kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden.

Eine Richtfunktrasse der Telekom verläuft von Westen nach Osten im Bereich nördlich der Mittelrainstraße über das Baugebiet. Da bauliche Maßnahmen eine Höhe von 15 m nicht erreichen können, wird die Richtfunktrasse nicht berührt.

Die Planung stimmt mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für das Zieljahr 2005 überein.

Im Norden liegt der Bebauungsplan "Baindt" aus dem Jahr 1987 mit der Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet vor. Östlich der Brenz weisen die Bebauungspläne "Seewiesen-Nord" aus dem Jahr 1974 und "Seewiesen-Mitte" aus dem Jahr 1977 Flächen für die Kläranlage und für gewerbliche Nutzungen aus. Der Bebauungsplan "Blockacker-Brückenstraße" aus dem Jahr 1971 setzt entlang der Heidenheimer Straße Flächen für eine Erwerbsgärtnerei sowie Gewerbebetriebe fest. Nördlich und südlich davon regeln einfache Bebauungspläne von 1909 bzw. 1960 die Überbaubarkeit der Flächen.

Die Flächen der Brenz und die Bahnlinie gelten gemäß § 38 BauGB als planfestgestellte Flächen. Während die Trasse der Bahn außerhalb der Plangrenze liegt, wird das Grundstück der Brenz zur besseren Übersicht und wegen der geplanten Brenzbrücke im Süden, in den Geltungsbereich einbezogen und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Wasserfläche gekennzeichnet.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Wohngebietes Fürsamen erfolgt von Süden über eine neue Straßenbrücke im Bereich des bestehenden Fußgängersteges auf Höhe der Fußgängerbrücke über die Bahnlinie. Diese Brücke wurde mit der Planung der Landesgartenschau erforderlich. Somit kann der Verkehr aus dem Wohngebiet Fürsamen in das Stadtzentrum Heidenheim ohne Umweg über Schnaitheim direkt nach Süden abgeleitet werden. Der südliche Teil des heutigen Feldweges (Robert-Bosch-Straße), der künftig als Zufahrt zur Kombrecht-Engel-Schule dient, mündet im Bereich der Fußwegbrücke über die Bahn in die neue Erschließungsstraße ein. Ein weiterer Anschluss nach Norden an die Mühlstraße stellt die räumliche Verknüpfung an das Wohngebiet Baindt und zur Ortsmitte von Schnaitheim dar.

Grundgedanke bei der Wahl der inneren Erschließung ist, die Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und ihnen, wo immer möglich, mehrere

Funktionen zu übertragen.

Das Rückgrat der Gebietserschließung bildet eine von Norden nach Süden entlang der Bahnlinie verlaufende Straße.

Mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m kann die erforderliche Funktion erfüllt werden, gleichzeitig wird aber der Anreiz für gebietsfremden Verkehr, diese Straße zu benutzen, minimiert.

Von der Haupteerschließungsstraße führen 6,0 m breite und ca. 90 m lange Straßen im Abstand von ca. 60 - 80 m in östliche Richtung und erschließen die Reihen- und Doppelhausgrundstücke. Jeweils zwei dieser als Mischflächen gestalteten Straßen sind am östlichen Ende miteinander verbunden, so dass ein Durchfahren möglich ist und Aufenthaltsflächen entstehen. Am nördlichen Planrand wird der bestehende schmale Fahrweg südlich der Wohnbebauung Baintdt ebenfalls auf 6,0 m verbreitert und stellt somit eine Fahrverbindung zwischen der Mühlstraße und der Baintdtstraße dar. Lediglich im Süden des Wohngebiets Fürsamen entsteht eine ca. 50 m lange Stichstraße, die mit geeigneter Wendemöglichkeit auch das Befahren mit großen Fahrzeugen (z. B. Müllfahrzeuge) zulässt.

Die östlich der U-förmigen Erschließungsstraßen geplanten Einzelhausgrundstücke sind über 4,5 m breite und bis zu 70 m lange befahrbare Wege erreichbar.

Auf die aufwendige Anlage von Wendepunkten kann bei diesen Wegen verzichtet werden, da sie überwiegend nur von den wenigen Anwohnern befahren werden. Unter Benutzung der Garagenzufahrten kann hier bei Bedarf gewendet werden. Müllfahrzeuge können diese Wege allerdings nicht befahren.

5.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze für Besucher sind an der Haupteerschließungsstraße (57 Stück) vorgesehen, um den Parkdruck aus den "Wohnstraßen", bei denen die Aufenthaltsqualität im Vordergrund steht, herauszunehmen. Weitere öffentliche Parkplätze sind an den U-förmigen Erschließungsstraßen (jeweils 15 -16 Stück) in ausreichender Zahl angeordnet.

Die private Parkierung bei den Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ist in Garagen, Carports und Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen.

5.3 Fuß- und Radwege

Entlang der Haupteerschließungsstraße wird ein 2,0 m breiter Gehweg geführt. Im Bereich der Ringstraßen benutzen Fußgänger und Radfahrer die gemischte Verkehrsfläche gleichberechtigt mit dem Fahrverkehr. Im übrigen verknüpft ein Netz von Fußwegen, die teilweise unabhängig von den Straßen durch die Grünflächen und das Wohngebiet geführt werden, das Plangebiet mit der Umgebung.

5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind landwirtschaftliche Flächen zwischen Heidenheim und Schnaitheim westlich der Brenz nicht mehr vorhanden. Ein Durchfahren des Plangebietes mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen kommt im Normalfall nicht mehr vor, ist im Notfall auf der Haupteerschließungsstraße aber möglich.

5.5 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Buslinie durch das Wohngebiet Fürsamen ist nicht vorgesehen. Bushaltestellen sind in der Heidenheimer Straße, südlich des Bahnübergangs Baintdtstraße, in ca. 600 - 700 m Entfernung und in der Schnaitheimer Straße, im Bereich der Einmündung Wiederholdstraße, in ca. 1100 m Entfernung vorhanden. Diese Entfernungen machen die Benutzung des ÖPNV jedoch unattraktiv. Im Verkehrsentwicklungsplan - Teil ÖPNV erfolgt teilweise eine

Verlegung der Haltestellen. Vorgesehen ist eine Haltestelle im Bereich der Einmündung Mittelrainstraße. Damit diese Haltestelle auch von den Bewohnern des Wohngebiets Fürsamen genutzt werden kann, wird ein Fußgängersteg über die Bahnlinie notwendig.

6. Versorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Fernmeldeeinrichtungen ist grundsätzlich möglich. Die erforderlichen Leitungen müssen im Zuge der Erschließungsarbeiten durch die Versorgungsträger verlegt werden. Zur Stromversorgung müssen zwei Trafostationen erstellt werden, ebenso wird eine Gasregelstation notwendig. Flächen für diese Anlagen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Zusätzlich müssen Kabelverteilerschränke erstellt werden. Sollten diese nicht auf den Baugrundstücken untergebracht werden können - hierzu ist die Zustimmung der Eigentümer erforderlich - müssen bei Bedarf geeignete Standorte in den verkehrsberuhigten Bereichen festgelegt werden.

Im Feldweg entlang der Bahnlinie liegen zwei Hauptversorgungsleitungen der Stadtwerke. Die Wassertransportleitung (DN 500) und Ferngasleitung (DN 200) können nicht umgelegt werden und müssen besonders geschützt werden. Daher sind innerhalb eines Schutzstreifens von 2,5 m beidseits der Trassenachsen jegliche Gehölzpflanzungen unzulässig. Die Leitungen liegen künftig im Bereich der geplanten Längsparkbuchten entlang der Haupterschließungsstraße.

Grundsätzlich ist die Telekom bereit, das Baugebiet mit dem Breitbandkabelnetz zu versorgen. Die Zuführung muss von der Heidenheimer Straße erfolgen und könnte mit dem geplanten Fußgängersteg über die Bahn verlegt werden.

7. Entsorgung

7.1 Abwasser

Die im Rahmen des abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens "Fürsamen" bereits wasserrechtlich genehmigte Entwässerungskonzeption wird nicht weiterverfolgt. Auf die Errichtung von neuen Regenrückhalte- und -klärbecken kann nun verzichtet werden. In Absprache mit dem Landratsamt wird das Oberflächenwasser aus dem Gebiet südlich der Gärtnerei Schäfer in einem Regenwasserkanal separat gesammelt und kann direkt in die Brenz eingeleitet werden. Dadurch werden auch die bestehenden Becken nicht zusätzlich belastet.

Das Schmutzwasser aus diesem Bereich wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal im Feldweg südlich der Gärtnerei eingeleitet und der Kläranlage direkt zugeführt.

Aufgrund der baulichen Vorgaben durch die vorhandenen Abwasserkanäle und das bestehende Gelände können die Untergeschosse der geplanten Gebäude nicht direkt entwässert werden. Dieser Nachteil hinsichtlich der Nutzung von Untergeschossen kann nur durch eine Hebeanlage beseitigt werden.

Geplant ist der Bau einer Hebeanlage im Zuge der Verlegung des neuen Schmutzwasserkanals.

Die Entwässerung der übrigen Flächen südlich des Wohngebiets "Baindt" erfolgt zum Teil im Mischsystem - ein Mischwasserkanal liegt im Weg zwischen dem Wohngebiet "Baindt" und der Gärtnerei Schäfer - und im Trennsystem über die bestehenden Kanäle im Feldweg südlich der Gärtnerei.

Die in der Mühlstraße bzw. in den beiden Feldwegflächen Nr. 1668 und 1696/4 vorhandenen Mischwasser- und Regenwasserkanäle kommen größtenteils in öffentlicher Verkehrsfläche zu liegen. Zur Sicherung des nördlichen Kanals, der auf den Baugrundstücken verläuft, ist die Ausweisung eines Leitungsrechtes notwendig. Wollte man auch diesen Kanal

in öffentlicher Fläche unterbringen, müsste die 6,0 m breite Verkehrsfläche auf 10,0 m verbreitert werden. Dies ist wirtschaftlich nicht vertretbar und planerisch nicht gewollt.

Die neuen Hauptsammler für Regenwasser und Schmutzwasser werden in den Geh- und Radweg verlegt, der das Baugebiet von der östlichen Grünfläche (Überschwemmungsgebiet) trennt.

Wegen der Untergrundverhältnisse im Baugebiet ist es nicht sinnvoll, die Versickerung des Regenwassers vorzuschreiben. Sie soll jedoch nicht verboten werden, so dass die künftigen Bauherren die Möglichkeit haben, die Regenwasserversickerung individuell für ihr Grundstück zu prüfen und evtl. auch durchzuführen.

7.2 Hochwasserabfluss

Die Fläche zwischen Brenz und Wohngebiet ist als Überschwemmungsgebiet für Hochwasser der Brenz im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens gemäß § 32 Wasserhaushaltsgesetz rechtlich abgesichert. Der Bebauungsplan übernimmt die Darstellung als nachrichtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.

Mit der Kanaltrasse für den Hauptabwasserkanal und dem darüber liegenden Geh- und Radweg, die entlang der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes verlaufen, ist eine Geländeauffüllung bis ca. 1,6 m verbunden. Die dabei entstehende Böschungskante bewirkt eine zusätzliche Sicherung des Baugebietes im Falle von Hochwasser.

7.3 Müllentsorgung

Die Entsorgung erfolgt mit Müllbehältern für jeden Haushalt entsprechend der Satzung des Landkreises Heidenheim über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Standplätze für die Müllbehälter werden nicht ausgewiesen. Es ist Aufgabe des jeweiligen Bauherrn geeignete Flächen für das Abstellen der Müllbehälter auf dem eigenen Grundstück bereitzuhalten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind überwiegend so geplant, dass Müllfahrzeuge diese befahren können. Im Einzelhausbereich, östlich der U-förmigen Erschließungsstraßen und im nördlichen Bereich der Bebauung, südlich der Verbindungsstraße zwischen Mühlstraße und Baintdstraße, können die Müllfahrzeuge nicht bis an jedes Grundstück heranfahren. Die Bewohner dieser Grundstücke müssen ihre Müllbehälter am Tag der Leerung im ungünstigsten Fall bis zu 70 m transportieren. Andernfalls müssten hier kosten- und flächenintensive Wendemöglichkeiten gebaut werden.

Sofern Wertstoffcontainer im Bereich des Baugebiets Fürsamen aufgestellt werden sollten, besteht die Möglichkeit, diese in der Grünfläche südlich der Wohnbebauung zu platzieren.

8. Planerische Gestaltung

Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsprechend der Festsetzung des bereits vorliegenden Bebauungsplanes und der Gebietsausweisung des Flächennutzungsplanes.

Regelungen gemäß § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO zur Gliederung des WA-Gebietes und über die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen sind nicht erforderlich. Lediglich die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden wegen der Lage an der Brenz und zum Schutz des hoch liegenden Grundwasserspiegels ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation auf dem Wohnungsmarkt ist eine Bebauung in Form von Einzelhäusern, Kettenhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen geplant. Um die

planerischen Überlegungen des städtebaulichen Entwurfs möglichst umfassend sicherzustellen, ist die Bauweise für jedes Grundstück konkret festgelegt. Lediglich für das südliche Grundstück, welches die Nahtstelle zum Gelände der Landesgartenschau darstellt, wird eine besondere Bauform angestrebt. Mit der Ausweisung als offene Bauweise ohne Begrenzung für Einzel- oder Doppelhäuser bzw. Hausgruppen können hier individuell gestaltete Bauformen mit bis zu fünf Vollgeschossen errichtet werden. Während für die übrige Bebauung je Gebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind, um eine unkontrollierbare zusätzliche Verdichtung zu verhindern, entfällt für das südliche Grundstück diese Begrenzung. Um eine gewisse Einheitlichkeit bei den Gebäudeformen und -volumen zu erzielen, wird für die übrige Bebauung eine 2-geschossige Bauweise zwingend festgesetzt. Mit einer flachen Dachneigung zwischen 20° und 25° sowie einer Mindesthöhe an der Traufe und einer maximalen Firsthöhe werden unkontrollierbare zusätzliche Dachaufbauten, die insbesondere im Bereich der Hausgruppen und Doppelhäuser die Einheitlichkeit stören würden, verhindert. Die Gestaltung der Baukörper wird so in eine heute aktuelle Architektur gelenkt. Gleiches gilt auch für die Einzelhausbebauung, mit Ausnahme der drei Grundstücke an der Brenz in Verlängerung der Baintstraße. Da generell die Dachgeschosse für Wohnzwecke ausgebaut werden und die notwendige Raumhöhe und die Nutzbarkeit durch hohe Kniestöcke und Dachaufbauten herbeigeführt werden, was oft zu gestalterisch unbefriedigenden Baukörpern führt, kommt die Festsetzung von zwei Vollgeschossen mit flachgeneigten Dächern den Interessen der Bauherren entgegen. Herkömmliche Bauformen, wie sie üblicherweise bei Einzelhausbebauung errichtet werden, würden zur Gestaltung der Doppel- und Reihenhäuser nicht passen. Um die angestrebte Einheitlichkeit und Ordnung einzuhalten wird auch auf die Anordnung und Ausführung von Garagen, Carports und Stellplätzen Wert gelegt. Bei Einzelhäusern, Kettenhäusern, Doppelhäusern und Eckhäusern von Hausgruppen können Garagen seitlich an den Grundstücksgrenzen mit einer 5 m tiefen Zufahrt errichtet werden. Bei den Mittelhäusern sind nur vorgelagerte Carports mit 1 m Abstand von der Grenze zulässig. Garagen und Carports sind generell nur mit Flachdächern, die innerhalb einer Hausgruppe einheitlich gestaltet sein müssen, zulässig. Garagen können auch mit geneigtem Dach errichtet werden, wenn die Garage in Verbindung mit dem Gebäude konsequent geplant und gestaltet wird. Dennoch können unter Berücksichtigung der relativ engen Vorgaben architektonisch unterschiedliche Gebäude entstehen.

Das Wohngebiet Fürsamen liegt in unmittelbarer Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten usw. Die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen ist daher nicht erforderlich. Durch den zur Zeit sich auswirkenden Generationswechsel in den umliegenden Wohngebieten kann es vorübergehend zu Engpässen bei Kindergartenplätzen kommen, bis zur endgültigen Bebauung des Wohngebietes werden diese aber überwunden sein.

Große Teile der WA-Flächen müssen zum Teil bis zu ca. 1,8 m aufgefüllt werden.

Diese Auffüllungen sind bedingt durch die Höhenlage des Geh- und Radweges im Osten und den damit verbundenen Fahrwegen. Die Höhenlage dieser Verkehrsflächen ergibt sich aus den baulichen Vorgaben im Zusammenhang mit dem neuen Kanalnetz.

Trotz dieser Auffüllungen, die im Zuge der einzelnen Hochbaumaßnahmen durch den jeweiligen Bauherrn vorgenommen werden müssen, ragen die Gebäude mit ihrer Erdgeschossfußbodenhöhe teilweise bis zu ca. 1,5 m über das angrenzende Straßenniveau hinaus. Nur dadurch kann ein Einschneiden der Untergeschosse in das Grundwasser, welches unterhalb der Geländehöhe 493 m ü.N.N. sehr hoch anstehen kann, verhindert werden.

Bei der Planung der Gebäude ist diese Situation zu berücksichtigen. Im Textteil zum Bebauungsplan wird auf diesen Sachverhalt vorsorglich hingewiesen.

9. Anforderungen an den Bebauungsplan in Bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft - Grünordnungsplan

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Fürsamen" wurden seinerzeit die Eingriffe durch den Bebauungsplan geprüft. Maßnahmen, die diese Eingriffe zu 95 % ausgeglichen haben, wurden beschlossen und sind als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes war zu prüfen, ob gegenüber dem bereits zulässigen Eingriff durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Fürsamen" die geänderte Planung einen weitergehenden Eingriff in Natur und Landschaft mit sich bringt. Eine Gegenüberstellung der Flächenbilanzen beider Planungen lässt nur einen geringfügigen Eingriff im Sinne des Gesetzes erkennen.

Da der geänderte städtebauliche Entwurf, der insbesondere im südlichen Teil die Intentionen der Landesgartenschau berücksichtigt, auch Auswirkungen auf das Grünkonzept zur Folge hat, wurde ein Grünordnungsplan mit ausführlicher Überprüfung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung neu erarbeitet.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass mit dem geänderten Bebauungsplan der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen wird.

Im Einzelnen wird auf die Ausführungen im Grünordnungsplan vom 05.01.2000 verwiesen.

10. Immissionsschutz

Östlich des Plangebietes und der Brenz liegt die Kläranlage Schnaitheim, die für 42.000 Einwohner bzw. Einwohnergleichwerte ausgelegt ist. Der Abstand zum Wohngebiet beträgt von den Vorklärbecken und Tropfkörperbecken mindestens ca. 125 m.

Durch die gärtnerische Gestaltung der Kläranlage ist diese vom Wohngebiet aus nicht sichtbar. Geruchsbelästigungen könnten unter Umständen bei Ostwind und Inversionslagen im Zulauf zum Schneckenpumpwerk beim kurzfristigen Schlammabzug am Vorklärbecken und Voreindecker auftreten. Durch örtliche Abdeckungen sind Geruchsstoffe, sollten diese im Wohngebiet auftreten, relativ einfach einzufangen.

Störende Lärmeinwirkungen durch Betriebsgeräusche der Kläranlage, insbesondere bei Nacht, können ausgeschlossen werden, wenn der automatische Schlammabzug auf die Tagesstunden programmiert wird.

Von den vorhandenen Regenrückhalte- und Regenklärbecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehen keine Emissionen aus, die eine unzumutbare Beeinträchtigung für die nahe liegenden Wohngrundstücke bedeuten können.

Im nördlichen Planbereich rückt die geplante Wohnbebauung bis auf ca. 40 m an das östlich der Brenz und nördlich der Kläranlage befindliche Gewerbegebiet "Seewiesen" heran. Vergleichbar mit dem Wohngebiet "Baindt", dessen östliche Wohnhäuser den gleichen Abstand zum Gewerbegebiet aufweisen, kann davon ausgegangen werden, dass auch hier mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen ist.

11. Bodenschutz

Zur Klärung möglicher Bodenbelastungen durch die intensive gärtnerische Nutzung im Norden des Plangebietes wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt.

Bodenproben wurden entnommen und laborchemisch untersucht.

Die geplante Wohnnutzung im Bereich der bestehenden Gärtnerei ist danach weitestgehend unproblematisch. Allerdings sind die zulässigen Belastungswerte für Boden zum Schutz von Nahrungs- und Futterpflanzen sowie von Tieren geringfügig überschritten. Mit der Umschichtung und Vermischung der Humusschichten bei den Baumaßnahmen dürfte die Konzentration

des Deldrin-Wertes auf das zulässige Maß sinken. Vorsorglich sollten für die Flächen auf denen die künftigen Bauherren Nahrungspflanzen anbauen wollen, nochmals Bodenproben gezogen oder ein Bodenaustausch vorgenommen werden.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

12. Bodendenkmalpflege

Wie Luftbilder zeigen, ist im gesamten Bereich des Bebauungsplanes mit archäologischen Befunden zu rechnen. Sondierungsgrabungen auf städtischen Flächen im südlichen Bereich haben dies eindeutig bestätigt, so dass Grabungen im Vorfeld der Erschließung des Baugebietes durchgeführt werden müssen. Mit der ersten Grabungskampagne wurde im Frühjahr 1999 bereits begonnen. Weitere Grabungen sind für das Jahr 2000 vorgesehen.

13. Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

14. Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen Bahn und Brenz sind ca. 61 % der Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt. Die restlichen Flächen sind in privatem Besitz.

15. Planverwirklichung

Es ist beabsichtigt, die Planung in drei Bauabschnitten zu verwirklichen. Mit dem 1. Bauabschnitt im südlichen Plangebiet kann frühestens nach Beendigung der archäologischen Grabungen begonnen werden.

Ein Bodenordnungsverfahren muss zuvor durchgeführt werden, da nicht alle Grundstücke in städtischem Besitz sind. Bis zum Beginn der Landesgartenschau 2006 soll das Baugebiet möglichst abgeschlossen sein.

16. Kosten

(Kosten für Grunderwerb bzw. Grundstückswerte sind nicht berücksichtigt.)

16.1 Kanalbau incl. Hebeanlage	DM 3.070.000,--
Straßen und Wege	DM 2.902.000,--
Straßenbrücke	ca. DM 800.000,--
Fußgängerbrücke über Bahn	ca. DM 300.000,--
Verkehrsgrünflächen incl. Bepflanzung	DM 65.000,--
Beleuchtung	DM 529.000,--
öffentliche Grünflächen incl. Bepflanzung	DM 203.000,--
öffentliche Grünflächen - Spielplätze	DM 139.000,--
16.2 Planungskosten	ca. DM 465.000,--

Es ist beabsichtigt, die Baumaßnahmen über einen Erschließungsträger abzuwickeln.

17. Statistik

17.1 Flächen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 13,53 ha	100 %	
WA-Flächen	ca. 6,97 ha	51,5 %	
Verkehrsflächen (incl. 0,20 ha Verkehrsgrün) %	ca. 2,12 ha		15,7
öffentliche Grünflächen	ca. 2,58 ha	19,1 %	
Versorgungsflächen	ca. 0,20 ha	1,5 %	
Wasserflächen %	ca. 1,36 ha		10,0
Bahnanlagen	ca. 0,30 ha	2,2 %	

17.2 Baugrundstücke (G) / Anzahl der Wohngebäude (W)

Einzelhäuser	29 G / 29 W
Kettenhäuser	12 G / 44 W
Doppelhäuser	20 G / 40 W
Hausgruppen (Reihenhäuser)	15 G / 66 W
Geschossbauten	1 G / 3 W

17.3 Wohnungen (WE)

in Einzelhäusern (1,5 WE/W)	ca. 44 WE
in Kettenhäusern	ca. 44 WE
in Doppel-/Reihenhäusern	ca. 106 WE
im Geschossbau	<u>ca. 30 WE</u>
Summe	ca. 224 WE

17.4 Einwohner (E)

$$224 \text{ WE} \times 2,5 \text{ E/WE} = \text{ca. } 560 \text{ E}$$

Andrea Nußbaum

Baugebiet "Fürsamen": Infoblatt

1. Eigentumsverhältnisse / Planverwirklichung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen Bahn und Brenz sind ca. 61 % der Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt. Die restlichen Flächen sind in privatem Besitz.

Es ist beabsichtigt, die Planung in drei Bauabschnitten zu verwirklichen. Mit dem 1. Bauabschnitt im südlichen Plangebiet kann frühestens nach Beendigung der archäologischen Grabungen begonnen werden.

Ein Bodenordnungsverfahren muss zuvor durchgeführt werden, da nicht alle Grundstücke in städtischem Besitz sind. Bis zum Beginn der Landesgartenschau 2006 soll das Baugebiet möglichst abgeschlossen sein.

2. Kosten

(Kosten für Grunderwerb bzw. Grundstückswerte sind nicht berücksichtigt.)

Kanalbau incl. Hebeanlage	DM	3.070.000,--
Straßen und Wege	DM	2.902.000,--
Straßenbrücke	ca. DM	800.000,--
Fußgängerbrücke über Bahn	ca. DM	300.000,--
Verkehrsgrünflächen incl. Bepflanzung	DM	65.000,--
Beleuchtung	DM	529.000,--
öffentliche Grünflächen incl. Bepflanzung	DM	203.000,--
öffentliche Grünflächen - Spielplätze	DM	139.000,--
Planungskosten	ca. DM	465.000,--

3. Flächen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 13,53 ha	100 %	
WA-Flächen	ca. 6,97 ha	51,5 %	
Verkehrsflächen (incl. 0,20 ha Verkehrsgrün)	ca. 2,12 ha		15,7 %
öffentliche Grünflächen	ca. 2,58 ha	19,1 %	
Versorgungsflächen	ca. 0,20 ha	1,5 %	
Wasserflächen	ca. 1,36 ha		10,0 %
Bahnanlagen	ca. 0,30 ha	2,2 %	

4. Baugrundstücke (G) / Anzahl der Wohngebäude (W)

Einzelhäuser	29 G / 29 W
Kettenhäuser	12 G / 44 W
Doppelhäuser	20 G / 40 W
Hausgruppen (Reihenhäuser)	15 G / 66 W
Geschossbauten	1 G / 3 W

5. Wohnungen (WE)

in Einzelhäusern (1,5 WE/W)	ca. 44 WE
in Kettenhäusern	ca. 44 WE
in Doppel-/Reihenhäusern	ca. 106 WE
im Geschossbau	<u>ca. 30 WE</u>
Summe	ca. 224 WE

6. Einwohner (E)

$$224 \text{ WE} \times 2,5 \text{ E/WE} = \text{ca. } 560 \text{ E}$$